

Brinova i korthet

- Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Initiativtagare till bolagsbildningen är Backahill, med huvudägare Erik Paulsson, respektive Balder, under ledning av Erik Selin.
- Brinova har verksamhet inom segmenten hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Vision

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

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 en effektiv nyproduktion.

Fastighetsbestånd

Brinova har ett 50-tal fastigheter om totalt cirka 185 000 kvm. Beståndet finns främst i Eslöv, Landskrona, Kristianstad, Malmö, Karlskrona och Lund. Totalt har bolaget cirka 800 lägenheter i sitt bestånd och 51 000 kvm samhällsfastigheter. Fastighetsbeståndet har ett marknadsvärde på cirka 2,5 Mdkr.

Kunder

De största hyresgästerna är offentliga aktörer såsom Malmö stad, Landskrona stad, Eslöv kommun, Capio, Region Skåne, Arbetsförmedlingen, Migrationsverket och Trafikverket.

Förvaltning

Kännetecknande för Brinova är den aktiva förvaltningen. Det innebär att vi finns nära våra kunder och för en aktiv dialog med dem. Att vi är tillgängliga och kan snabbt åtgärda fel. Att vi har god lokalkännedom och kunskap om den lokala marknaden. Vårt kundfokus medför också att vi kan identifiera behov och genomföra förbättringar av våra fastigheter och därmed också för våra hyresgäster. Långsiktigt skapar den aktiva förvaltningen ökad avkastning och mervärde för våra hyresgäster och aktieägare.

Hållbarhet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Vi ska vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom engagemang i våra prioriterade orter.

Historik

2015

Brinova skapades den 30 september 2015 då ett fastighetsbestånd värderat till cirka 900 Mkr apportionerades in i bolaget Campina AB, som bytte namn till Brinova Fastigheter AB.

2016

Bolaget genomförde ytterligare förvärv av bostads- och samhällsfastigheter under 2016. I slutet av 2016 uppgick fastighetsbeståndet till cirka 2,5 Mdkr. En nyemission genomfördes under första kvartalet på cirka 135 Mkr och två emissioner under det fjärde kvartalet på totalt 258 Mkr. Den 30 september noterades Brinova på Nasdaq First North Premier.

Innehåll

2016 i korthet.....	3
Vd har ordet	4
Brinovas strategiska inriktning.....	6
Förvaltning	8
Finansiella mål och utfall	9
Intjäningsförmåga	10
Aktien och ägarna.....	12
Marknad	14
Region Väst	16
Region Öst.....	18
Kundcase.....	20
Projektutveckling	22
Organisation och Medarbetare	23
Hållbarhet och Miljö.....	24
Värdering	26
Finansiering.....	27
Risker	28
Styrelse, ledning och revisor.....	33
Förvaltningsberättelse	34
Koncernens rapport över totalresultat.....	38
Koncernens rapport över finansiell ställning.....	39
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital.....	40
Koncernens kassaflödesanalys.....	41
Moderföretagets rapport över totalresultat.....	42
Moderföretagets balansräkning.....	43
Rapport över förändringar i moderföretagets eget kapital.....	44
Moderföretagets kassaflödesanalys.....	45
Noter.....	47
Nyckeltal, flerårsöversikt koncernen	68
Styrelsens underskrift.....	69
Revisionsberättelse	70

2016 i korthet

Q1

- Brinova förvärvar två kontorsfastigheter på Trossö i centrala Karlskrona på cirka 8 700 kvm och väljer att etablera sig i regionen. Säljare är Kungsleden Golvet AB.
- Per Johansson tillträder som ny VD för Brinova. Per har en gedigen erfarenhet och kunskap inom fastighetsbranschen från bolag som Dagon, Klövern och Tribona.
- Brinova gör en refinansiering på 229 Mkr samt genomför en nyemission om 135 Mkr.

Q2

- Brinova förvärvar sex fastigheter med totalt 145 bostäder på sammanlagt cirka 9 000 kvm av fastighetsbolaget Stigborg Förvaltning AB. Fastigheterna är belägna i Lund, Lomma, Staffanstorps, Dalby, Blentarp och Dösjöebro.
- Brinova tecknar avtal om förvärv av fem samhällsfastigheter i Malmö, med en yta om cirka 8 000 kvm av fastighetsbolaget Svenska Hus i Skåne AB.

Q3

- Brinova beslutar att investera totalt 50 Mkr i omfattande renoveringar och underhåll av fastighetsbeståndet i centrala Landskrona.
- Brinova förvärvar en kontorsfastighet i Sjöhemsområdet i Kristianstad. Uthyrningsbar yta uppgår till cirka 800 kvm och hyresvärdet till 0,7 Mkr per år.
- Brinova förvärvar en skolfastighet i Barsebäck av Skånska Industrifastigheter AB som är fullt uthyrd till en Montessoriskola. Det årliga hyresvärdet uppgår till drygt 3 Mkr och den uthyrningsbara ytan till cirka 2 400 kvm.
- Brinova godkänns den 28 september 2016 för listning på Nasdaq First North Premier med första handelsdag fredagen den 30 september 2016.

Q4

- Brinova vinner Karlskrona kommuns upphandling av ny idrotts- och eventarena i Karlskrona. Brinova köper fastigheten med tillträde våren 2017 och tecknar ett 25-årigt hyresavtal till ett hyresvärde av cirka 300 Mkr.
- Brinova tecknar ett 20-årigt hyresavtal med Malmö stad för ett LSS-boende i Oxie Centrum.
- Brinova tecknar avtal med Mälö Fastigheter AB om att förvärva ett fastighetsbestånd i Eslöv på 455 bostäder och samhällsfastigheter för 685 Mkr. Fastigheterna tillträds 2016-11-29. Dessutom förvärvar Brinova av ER-HO Förvaltning Försäljning 2 AB och Backastad Omsorg AB en fastighet i Vellinge om cirka 3 500 kvm för vårdboende och en fastighet i Kävlinge på cirka 3 400 kvm för hyresrätter och LSS-boende för totalt 275 Mkr. Förvärven av bestånden i Vellinge och Kävlinge kräver ett godkännande av Brinovas bolagsstämma då det är en transaktion med närstående och tillträde beräknas till maj 2017 respektive maj 2018.
- Brinovas styrelse beslutar också, enligt mandat från bolagsstämman den 15 april 2016, att genomföra en nyemission på 258 Mkr, varav 210 Mkr är en företrädesemission och 48 Mkr utgörs av en riktad nyemission.
- På grund av det stora intresset för nyemissionen beslutade styrelsen att genomföra ytterligare en nyemission av B-aktier på cirka 57 Mkr.

Händelser efter periodens utgång

- Brinova säljer projektfastigheter i Hässleholm för ett fastighetsvärde om 52 Mkr och köper bostadsprojekt i Eslöv för ett fastighetsvärde om 60 Mkr.
- Brinova erhåller markanvisning för att uppföra bostäder i Kristianstad.
- Brinova refinansierar 413 Mkr hos Swedbank med en kapitalbindning om 3 år samt 168 Mkr hos Danske Bank med kapitalbindning om 2 år.

Finansiella nyckeltal	2016	2015
Förvaltningsresultat, Mkr	33,4	11,5
Periodens totalresultat, Mkr	116,4	23,8
Balansomslutning, Mkr	2 766,7	1 197,9
Eget kapital per aktie, kr	15,5	13,0
Resultat per aktie, kr	2,4	3,6
Hyresintäkter, Mkr	111,6	39,1
Driftsöverskott, Mkr	60,9	22,3
Hyresvärde, Mkr	205,2	104,6
Uthyrbar yta, tkvm	184,0	108,9

VD-Per Johansson

Under 2016 la vi grunden för Brinovas tillväxtresa



Sammantaget var det ett mycket händelserikt år där vi tog många viktiga steg på vår tillväxtresa, det vill säga att bli en betydande aktör inom bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i södra Sverige. I början av året hade vi ett fastighetsvärde på cirka 1 Mdkr och vid årsskiftet 2016/2017 hade det ökat till cirka 2,5 Mdkr genom våra förvärv. Under året fick vi också organisationen på plats med viktiga funktioner inom fastighetsförvaltning, ekonomi och administration. Slutligen var börsnoteringen under hösten en milstolpe i vår utveckling och en förutsättning för vår framtida expansion. Vårt långsiktiga mål framöver är att ha ett värde på våra fastigheter på 4 Mdkr vid utgången av 2018. Det gör att vi prioriterar tillväxt och likviditet - styrelsen föreslår därför att ingen utdelning lämnas för 2016.

Under 2016 hade Brinova en bra ekonomisk utveckling. I takt med förvärven och fortsatta uthyrningar förbättrades driftsnettot till 60,9 Mkr. Överskottsgraden stärktes och uppgick till 55 procent jämfört med vårt mål på 60 procent. Uthyrningsgraden förbättrades också under året och uppgick till 90 procent som är i paritet med vårt mål. Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet på våra fastigheter till 2,5 Mdkr jämfört med 1 Mdkr vid årets början. Ökningen är främst ett resultat av fastighetsförvärv men även investeringar i befintligt bestånd. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 115,1 Mkr, vilket främst beror på nyuthyrningar, färdigställda projekt och sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

Ett förvärvsintensivt år

Brinova har en långsiktig tillväxtplan med målet att ha ett fastighetsbestånd på cirka 4 Mdkr 2018. Under 2016 la vi grunden för denna tillväxt genom ett flertal större förvärv. Det största förvärvet gjorde vi i november då Brinova förvärvade och tillträdde sex fastigheter i Eslöv, för ett fastighetsvärde om 685 Mkr. I Eslöv blir vi en betydande aktör med 455 lägenheter, samt skola och vårdboende på över 10 000 kvm och byggrätter på lika mycket. Vi kommer att fortsätta med den förra ägarens goda samarbete med kommunen och bidra till stadens utveckling. Vi förvärvade även fastigheter i Vellinge och Kävlinge där tillträdet sker

under 2017 respektive 2018. Med dessa förvärv, inklusive tillträdade förvärv, ökar vi vårt fastighetsvärde från 1,8 i Q3 2016 till 2,8 Mdkr, hyresvärdet från 152 till 220 Mkr och uthyrbara area från cirka 137 000 kvm till över 190 000 kvm. Andra betydande förvärv under året var 145 lägenheter i Lund med omnejd och fem samhällsfastigheter i Malmö. Dessutom vann Brinova upphandlingen i Karlskrona om förvärv, ombyggnad och uthyrning av event- och idrottsarenan med tillträde våren 2017.

Värdeskapande renovering och underhåll

En viktig del i vårt värdeskapande är renovering och underhåll av befintligt fastighetsbestånd. Under året tog vi beslut om omfattande renovering och underhåll av fastighetsbeståndet i Landskrona som uppgår till totalt 45 000 kvm, varav hälften bostäder, hälften samhällsfastigheter, kontor och butiker. Totalt investerar vi 50 Mkr under 2016 och 2017 på ombyggnad av cirka 25 lägenheter samt yttre underhåll i form av främst fönster-, fasad- och takrenovering. Brinova har ett nära samarbete med Landskrona kommun och bidrar med denna satsning till att skapa en attraktiv stadsmiljö.

Även nybyggnation är en central del i det värdeskapande arbetet. Exempel på områden för nybyggnation är våra fastigheter i Helsingborg, Eslöv och event- och idrottsarenan i Karlskrona.

Aktiv förvaltning skapar ökad avkastning

Vår aktiva förvaltning är kännetecknande för Brinova. Under året byggde vi upp förvaltningsorganisationen med lokal representation inom våra två regioner. Dessutom har vi skaffat oss spetskompetens inom energiområdet och påbörjade ett tiotal projekt inom energieffektivisering. Vår aktiva förvaltning innebär att vi arbetar med egen personal nära våra kunder. Det gör att vi kan fokusera på kundernas behov och göra förbättringar av våra fastigheter, allt från drift till effektiva energilösningar. Långsiktigt skapar vår förvaltning ökad avkastning och mervärde för både våra hyresgäster och aktieägare.

Börsnoteringen en milstolpe

Börsnoteringen på Nasdaq First North Premier den 30 september var en milstolpe i Brinovas utveckling. Listningen är en kvalitetsstämpel och ger oss ökad uppmärksamhet hos affärspartners, aktieägare och finansmarknad. Noteringen underlättar kapitalanskaffningen som är central för vår fortsatta expansion.

Stark finansiell ställning

Under året stärkte vi vår finansiella ställning. Under det första kvartalet genomförde vi en refinansiering på 229 Mkr till mer förmånliga villkor samt genomförde en nyemission om 135 Mkr. I samband med förvärven i november genomförde vi ytterligare en emission på 258 Mkr, uppdelat på en företrädesemission på 210 Mkr och en riktad emission på 48 Mkr som blev övertecknad och tillförde bolaget 315 Mkr. Vår finansiella ställning är stark och medger fortsatt tillväxt under 2017.

Fortsatt stark fastighetsmarknad

Min bedömning är att hyresmarknaden kommer att vara fortsatt stark under 2017. Inom våra huvudsegment, bostäder och samhällsfastigheter, ser vi att efterfrågan kommer att vara hög. Konkurrensen på transaktionsmarknaden kommer sannolikt att öka, med både fler säljare och köpare. Vi bedömer också att inslaget av utländska aktörer kommer att öka genom attraktiva direktavkastningskrav på den svenska fastighetsmarknaden.

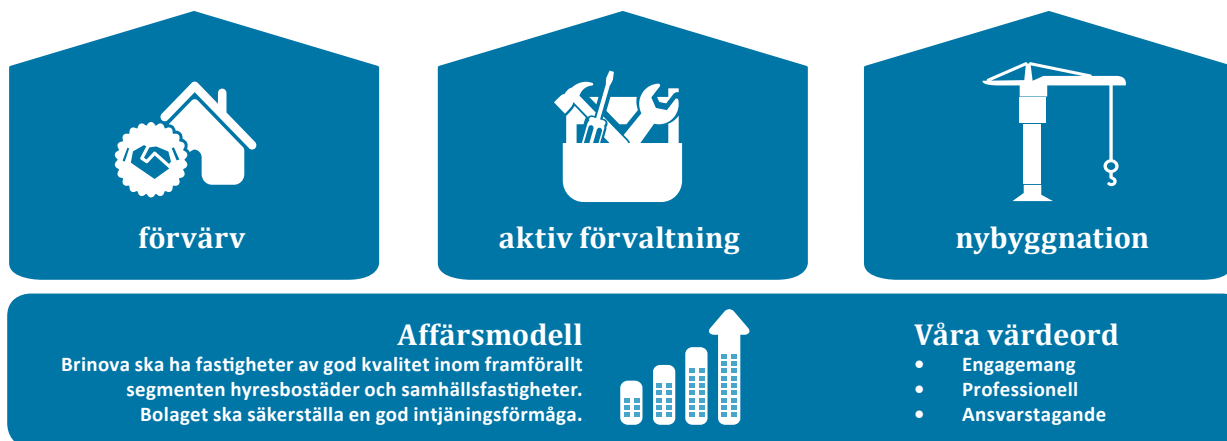
Fastighetsutveckling under 2017

Vi kommer under 2017 att fokusera på att ta hand om de olika fastighetsbestånden som vi förvärvade under 2016 och ta fram mervärden i dessa fastigheter. Det innebär att lära känna kunderna och se över behovet av fastighetsförbättrande åtgärder. Vi kommer att utveckla vår aktiva förvaltning och som en del av detta arbete fortsätta med projekt för energieffektivisering. Ett annat prioriterat område blir arbetet med nyproduktion, det vill säga utveckla de byggrätter som vi har på våra fastigheter. Sammantaget ser jag att 2017 kan bli ett år med ytterligare tillväxt och utveckling av verksamheten.



Per Johansson, VD

Brinovas strategiska inriktning



Vision

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

Självklara fastighetspartnern innebär att Brinova, med inriktning på bostäder och samhällsfastigheter, ska vara förstahandsvalet som samarbetspartner för kommunerna och deras behov. Det innebär att bolaget ska vara en av de större fastighetsägarna i kommuner som har en positiv befolkningsutveckling och goda kommunikationer.

Som *samhällsutvecklaren* vill Brinova vara med att utveckla staden tillsammans med kommunerna och andra samarbetspartners.

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 en effektiv nyproduktion.

Brinova arbetar nära kommunerna och andra samarbetspartners för att utveckla staden. Det gäller både att erbjuda attraktiva hyresbostäder, och samhällsfastigheter som skolor, äldreboenden, LSS-boende med mera, samt kompletterande kommersiella fastigheter.

Brinova skapar värden genom att förvärva fastigheter inom sina förvaltningsenheter som företrädesvis är medelstora kommuner i södra Sverige med fokus på attraktiva bostadsorter med goda kommunikationer. Brinova ska erbjuda fastigheter av god kvalitet, både i form av nybyggnation och uppdatering av befintliga och förvärvade fastigheter. Brinova skapar också värden genom aktiv förvaltning med en nära kontakt med hyresgästerna.

Affärsmodell

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

- förvärv av fastigheter som vid behov uppdateras och utvecklas

- aktiv förvaltning med egen personal och lokal närvaro, med stort fokus på kunden och driftoptimering främst inom energiområdet samt uppdatering och renovering av befintligt bestånd
- nybyggnation av fastigheter inom främst bostads- och samhällssegmentet.

Positionering

Brinova är en aktör positionerad på södra Sveriges fastighetsmarknad, med ett flertal särskiljande attribut.

Brinova är ett bolag som har två namnkunniga ägare med hög kompetens, finansiella muskler och breda kontaktytor, samt en erfaren företagsledning. Det finns en god lokal marknadskunskap i den platta organisationen som möjliggör snabba beslutsvägar. Medarbetare får också mycket ansvar och möjligheter att utvecklas, vilket gör Brinova till en attraktiv arbetsgivare. Den aktiva förvaltningen med egen personal på de lokala orterna som arbetar nära kunderna är också ett starkt kännetecken för Brinova. Utöver marknadsfaktorer påverkar dessa attribut Brinovas framtida position på marknaden.

“Expansiv aktör inom fastigheter för boende och arbete i södra Sverige.”

Utdelningspolicy

Bolaget har som långsiktig ambition att lämna utdelning till aktieägarna.

Övergripande mål och strategier

ÖVERGRIPANDE AFFÄRSMÅL

Att vara ett expanderande fastighetsbolag och etablera sig som ett av de ledande fastighetsbolagen i södra Sverige med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter. Bolaget ska eftersträva långsiktiga och goda kundrelationer med hög tillgänglighet på respektive ort.

STRATEGIER

Avsikten är att bolaget skall växa organiskt samt genom förvärv och nybyggnationer. Bolaget kommer att arbeta nära kommunerna på förvaltningsorterna. Brinovas strategi ska ligga i linje med marknadens efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter.

Övergripande strategier för Brinova sammanfattas i följande punkter:

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

Specifika mål och strategier

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. Bolagets finansiella mål är:

- Avkastning på eget kapital ska vara minst riskfri ränta plus 7 procentenheter
- Soliditeten bör uppgå till minst 30 procent
- Räntetäckningsgrad ska uppgå till minst 1,75 ggr
- Minst 5 kreditgivare i låneportföljen
- Belåningsgraden ska långsiktigt uppgå till maximalt 65 procent

FINANSIELL STRATEGI

Målsättningen ska uppnås genom Brinovas fastlagda finansiella strategi som innefattar att säkerställa långsiktig stabil finansiering i form av eget kapital och externt kapital. Externt kapital består idag av bankfinansiering men skulle kunna vara andra alternativ som exempelvis säkerställda obligationer. Bolaget ska även arbeta med räntesäkringar för att minska risken för negativ påverkan av kassaflödet vid förändringar av marknadsräntorna.

FASTIGHETSUTVECKLINGSMÅL

Brinova har som mål att vid utgången av 2018 ha ett totalt värde på fastighetsbeståndet på cirka 4 Mdkr. Inom varje förvaltningsenhet ska bolaget ha en egen förvaltning och driftorganisation. Förvärvade fastigheter ska inom tre år efter förvärvet ha en direktavkastning om minst 3 procent över Brinovas snittränta på investerat kapital. Nyproducerade fastigheter ska ha en direktavkastning om minst 3,5 procent över bolagets snittränta. Minst cirka 150 Mkr av årlig tillväxt av fastighetsbeståndets värde ska ske i form av egna projekt.

Bolaget har också som mål att:

- överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent
- uthyrningsgraden ska överstiga 90 procent

FASTIGHETSUTVECKLINGSTRATEGI

Bolaget ska uppnå fastighetsutvecklingsmålen genom att fokusera på aktiv förvaltning och därigenom skapa kostnadseffektiva fastigheter med starka kassaflöden. Bolaget ska succesivt stärka den egna kompetensen framför allt inom de prioriterade segmenten hyresbostäder och samhällsfastigheter. Bolaget ska dessutom förvärva strategiskt belägna fastigheter i befintliga eller förväntade tillväxtorter i södra Sverige samt utveckla de byggrätter som bolaget har.

KUND- OCH MARKNADSMÅL

Brinova ska regelbundet möta och ekonomiskt utvärdera potentiella kunder, såväl kommersiella såsom bostadshyresgäster. Varje nyteckning av kommersiella hyresavtal ska eftersträva en hyrestid om minst fem år, gärna längre än 10 år. På varje fastighet som ägs av Brinova ska det finnas en skylt som identifierar Brinova.

KUND- OCH MARKNADSSTRATEGI

Bolaget ska vara proaktivt genom bevakning av trender och nya aktörer på marknaden för bostäder och samhällsfastigheter. Bolaget ska även tydliggöra vad varumärket Brinova står för och ha en kundnära relation med syftet att rationalisera befintliga och potentiella hyresgästers verksamhet. Bolaget ska eftersträva långa kundrelationer med såväl kommersiella hyresgäster såsom bostadshyresgäster och långa hyresavtal med kommersiella kunder.

HÅLLBARHETSMÅL

Brinova har som mål att sänka energiförbrukningen i sitt fastighetsbestånd med 20 procent till 2019. Bolaget ska även erbjuda gröna hyresavtal till hyresgäster med en årshyra överstigande 3 Mkr samt i möjligast mån miljöklassificera nyproducerade fastigheter och de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

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 fastighetsbeståndet samt genom löpande analys av befintligt fastighetsbestånd skapa mer energieffektiva fastigheter som på sikt även resulterar i lägre driftskostnader.

Den aktiva förvaltningen ger kundfokus och bidrag till stadens utveckling

Brinova har byggt upp en egen förvaltningsorganisation för att styra över kvaliteten i arbetet och komma nära sina kunder. Ett centralt begrepp som är kännetecknande för bolaget är den aktiva förvaltningen. Den innebär en stark lokal närvaro och kundfokus men också att som betydande partner inom segmenten bostäder och samhällsfastigheter kunna bidra till ortens utveckling. Målet med den aktiva förvaltningen är nöjda hyresgäster och ett förbättrat driftsnetto för bolaget.



Brinova har genomfört ett omfattande renoverings- och underhållsarbete av fastigheterna i Landskrona, som bidragit till en attraktivare stadsmiljö.

Brinova har byggt upp en egen förvaltningsorganisation som arbetar med fastighetsskötsel, fastighetsdrift, energioptimering, uthyrning och ekonomisk förvaltning. Under 2016 rekryterade bolaget erfarna driftstekniker och fastighetsförvaltare.

Närhet till hyresgästerna

Brinova arbetar med en aktiv förvaltning som innebär lokal närvaro och marknadskännedom.

Genom att ha en egen organisation för förvaltningen kan bolaget säkerställa rätt kvalitet i alla delar av arbetet. Med den aktiva förvaltningen får Brinova en närhet till sina kunder. Det innebär att vara tillgänglig och snabbt kunna hantera förfrågningar, felanmälningar och andra ärenden hos hyresgästerna. Genom att skapa en god dialog med hyresgästerna blir det också lättare att möta deras framtida behov.

Fokus på energioptimering

Den aktiva förvaltningen innebär också ett kontinuerligt förbättrings- och utvecklingsarbete. En viktig del i detta arbete är energioptimering. Brinova har en energisamordnare som inventerar och kartlägger bolagets fastighetsbestånd och ansvarar för projekten för energieffektiviseringar. En av bolagets största kostnader är just förbrukningen av energi som samtidigt är en miljöbelastning. Bolaget står även för en stor del av fastighetsbeståndets värmekostnader inom främst bostäder, vilket innebär att energieffektiviseringar ger möjlighet till ett förbättrat driftsnetto. Under 2016 arbetade bolaget med 5-6 energiprojekt i samband med det omfattande renoverings- och underhållsarbetet av fastighetsbeståndet i centrala Landskrona.

Kontinuerliga renoveringar

Den aktiva förvaltningen medför också en översyn av fastighetsbeståndet. Genom analys av bolagets bostäder skapas en långsiktig plan för kontinuerliga renoveringar, vilket ger höjda bruksvärden och hyror. Arbetet med förvaltningen innebär också att utveckla bolagets byggrätter samt ge möjlighet till förtätning av det befintliga beståndet.

Bidra till ortens utveckling

En aktiv förvaltning har ytterligare en innebörd för Brinova: Genom att vara en stark aktör med lokal närvaro kunna bidra till utvecklingen av orten. Brinova har till exempel ett nära samarbete med Landskrona kommun. Bolagets arbete med fasad-, fönster- och takrenovering förbättrar inte bara fastigheternas kvalitet utan är en stor ansiktslyftning för hela innerstaden. Samtidigt genomför kommunen ett arbete med att utveckla och förbättra stadsmiljön. Andra exempel är Brinovas kontakter med Karlskrona kommun om ombyggnationen av ny idrotts- och eventarena och dialogen med Eslövs kommun om utveckling av nya bostäder.

Under hösten 2016 slutförde Brinova renoveringen av en fastighet vid Rådhusorget i Landskrona och satsade extra på fasadbelysningen som framhäver husets vackra arkitektur och gör platsen mer attraktiv.

Finansiella mål och utfall

För att skapa goda förutsättningar för såväl expansion som attraktiv avkastning åt aktieägarna har Brinova en långsiktigt hållbar finansiell målsättning med att säkerställa det löpande kassaflödet genom att begränsa risktagandet. Under 2016 uppnådde bolaget tillfredsställande resultat för de finansiella målen.

Avkastning på eget kapital

MÅL

Avkastning på eget kapital ska vara minst riskfri ränta plus 7 procent.

UTFALL: 13,3 %

KOMMENTAR

Avkastningen på 13,3 procent på eget kapital är ett resultat av värdehöjande investeringar i renovering och underhåll, förvärv av nya fastigheter till en direktavkastning som överstiger befintligt bestånd samt en värdeökning av fastigheterna genom det starka marknadsläget. Även den ökade uthyrningsgraden bidrog till en förbättrad avkastning jämfört med föregående år, som då uppgick till 8,4 procent.

Soliditet

MÅL

Soliditeten bör uppgå till minst 30 procent.

UTFALL: 40,5 %

KOMMENTAR

Trots förvärv av och investeringar i fastigheter som ökat fastighetsvärdet med 1 403,6 Mkr under 2016 uppgick Brinovas soliditet till 40,5 procent (45,9), vilket ligger över målet om 30 procent. Bolaget förstärkte sin finansiella ställning genom nyemissioner som tillförde det egna kapitalet 444,5 Mkr samt refinansiering på 229 Mkr. Även det förbättrade förvaltningsresultatet bidrog till att soliditetsmålet nåddes.

Räntetäckningsgrad

MÅL

Räntetäckningsgrad ska uppgå till minst 1,75 gånger.

UTFALL: 4,0 GGR

KOMMENTAR

Räntetäckningsgraden visar på Brinovas förmåga att med förvaltningsresultatet kunna betala räntorna på skulderna. Per den 31 december 2016 uppgick räntetäckningsgraden till 4,0 gånger (4,0), vilket ligger väl över målet om 1,75 gånger. Den uppnådda räntetäckningsgraden påverkades positivt av bolagets ökade intjäningsförmåga med ett växande fastighetsbestånd samt av det låga ränteläget på marknaden.

Kreditgivare

MÅL

Minst 5 kreditgivare i låneportföljen.

UTFALL: 4

KOMMENTAR

Brinova ser kontinuerligt över sin låneportfölj och hade per den 31 december 2016 4 kreditgivare, men ytterligare en aktör som utgivare av derivat.

Belåningsgrad

MÅL

Långsiktigt ska belåningsgraden maximalt uppgå till 65 procent.

UTFALL: 60,3

KOMMENTAR

Belåningsgraden uppgick till 60,3 procent (59,4) som ligger väl under det mål som är uppsatt. Trots en ökad kreditvolym har belåningsgraden endast påverkats marginellt då stigande fastighetsvärden och värdeskapande investeringar har ökat i motsvarande grad.

Aktuell intjäningsförmåga på 12 månaders period

Nedan presenteras Brinovas intjäningsförmåga på årsbasis. Tabellen beskriver en proforma 12 månader och beaktar bolagets fastighetsbestånd per bokslutsdatum. Det är viktigt att notera att den aktuella intjäningsförmågan inte skall jämföras med en prognos. Intjäningsförmågan innehåller exempelvis ingen bedömning av hyres-, vakans- eller ränteförändring.

Brinovas resultaträkning påverkas dessutom av värdeutvecklingen i fastighetsbeståndet samt kommande fastighetsförvärv och/eller fastighetsförsäljningar. Ytterligare resultatpåverkande

poster är värdeförändring av derivaten. Inget av ovanstående har beaktats i den aktuella intjäningsförmågan. Intjäningsförmågan baseras på fastighetsbeståndets kontrakterade hyresintäkter, bedömda fastighetskostnader under ett normalår samt kostnader för administration.

Kostnaderna för de räntebärande skulderna har baserats på koncernens genomsnittliga räntenivå senaste kvartalet inklusive effekt av befintliga derivatinstrument. Skatten är beräknad efter vid var tid gällande skattesats och bedöms till övervägande delen bestå av uppskjuten skatt, vilken inte är kassaflödespåverkande.

Aktuell intjäningsförmåga 12 mån

Mkr	
Intäkter	183,6
Kostnader	-79,3
Driftsöverskott	104,3
Administrationskostnader	-11,4
Finansnetto	-22,5
Förvaltningsresultat	70,4
Skatt	-15,5
Periodens resultat	54,9
Nyckeltal	
Förvaltningsresultat före skatt, kr per aktie	0,97
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	49,5
Antal utestående aktier, miljoner	72,3



Brinovaaktien och ägarna



Brinovas B-aktie noterades den 30 september 2016 på Nasdaq OMX First North Premier. Bolagets totala börsvärde per den 31 december 2016 uppgick till 1 106 Mkr. Bolaget hade vid årsskiftet 1 877 aktieägare. Börsnoteringen 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. Aktien handlas under kortnamnet BRIN B med ISIN-kod SE0008347652.

Brinovaaktiens utveckling

Aktien noterades vid utgången av 2016 till 15,3 SEK. Högsta slutkurs på Nasdaq Stockholm under 2016 var 24,1 SEK (2016-09-30) och lägsta slutkurs var 15,2 SEK (2016-12-29). Under 2016 omsattes 4,1 miljoner Brinovaaktier på Nasdaq Stockholm till ett värde av 88,1 Mkr.

Aktiekapital

Aktiekapitalet i Brinova AB uppgår till 289,3 Mkr, fördelat på 72,3 miljoner aktier. Vid extra bolagsstämma den 29 januari 2016 beslutades om en uppdelning mellan A- respektive B aktier, där en aktie av serie A berättigar till 10 röster och en aktie av serie B berättigar till 1 röst. Av totala antalet aktier är 19,2 miljoner A-aktier och 53,1 miljoner B-aktier.

Under maj 2016 genomfördes en riktad nyemission vilket tillförde bolaget ca 10 miljoner aktier och cirka 135 Mkr i eget kapital.

I november 2016 beslutade Brinovas styrelse enligt mandat från bolagsstämman den 15 april 2016 att genomföra en nyemission på 258 Mkr, varav 210 Mkr är en företrädesemission och 48 Mkr utgörs av en riktad nyemission. Genom emissionen tillfördes bolaget 19,7 miljoner aktier och 310 Mkr efter emissionskostnader i eget kapital.

Efter de båda emissionerna uppgår antalet aktier i Brinova till 19,2 miljoner aktier av serie A och 53,1 miljoner aktier av serie B. Det sammanlagda antalet aktier i bolaget uppgår till 72,3 miljoner aktier. Totalt antal röster uppgår till 245,1 miljoner röster. Kvotvärde per aktie är 4 kr. Varje röstberättigad får vid årsstämman rösta för fulla antalet av denne ägda och företrädde aktier.

Utdelningspolicy och utdelning

Bolaget har som långsiktig ambition att lämna utdelning till aktieägarna. Utdelning får endast ske till ett sådant belopp att det efter utdelning finns full teckning för bolagets bundna egna kapital och endast om utdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till:

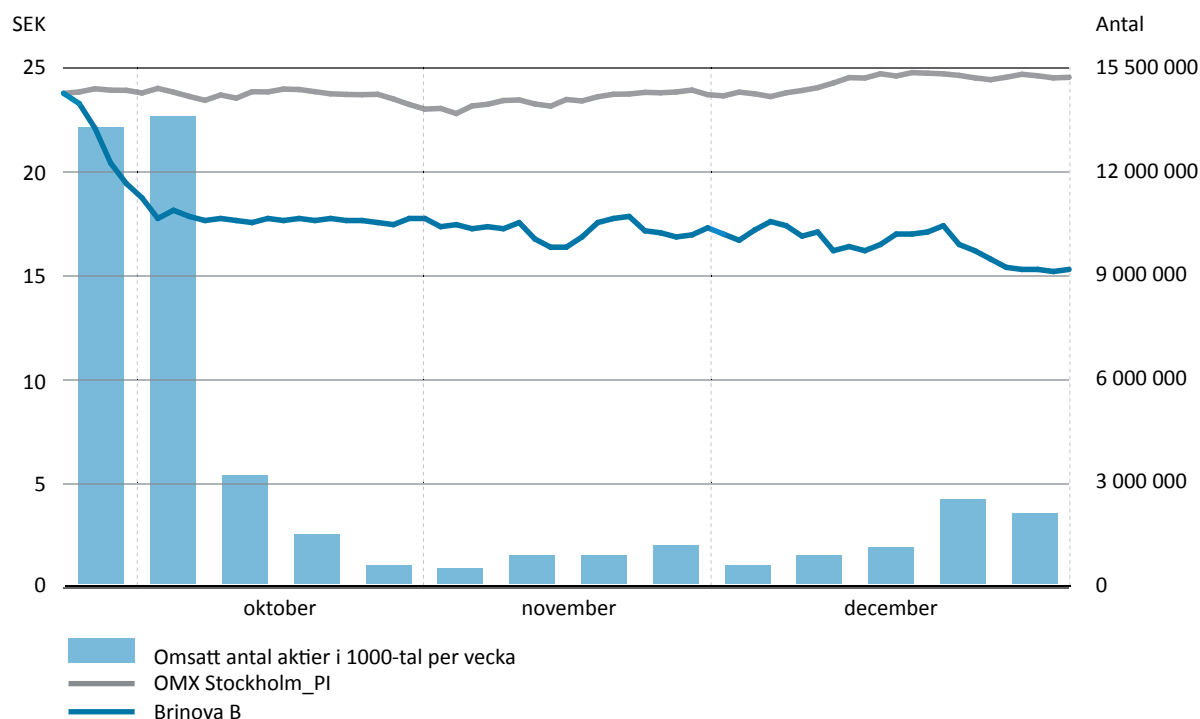
- de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet
- bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt enligt den så kallade "försiktighetsregeln".

För 2016 föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas.

Finansiell information

Brinovas ledning arbetar löpande med att utveckla den finansiella informationen, för att skapa goda förutsättningar att värdera bolaget på ett så rättvisande sätt som möjligt. På bolagets hemsida, www.brinova.se, finns bland annat delårsrapporter, årsredovisning och pressmeddelanden.

Brinova aktieutveckling



Nyckeltal per aktie, kr

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Resultat efter skatt	2,4	3,6	-0,5
Eget kapital	15,5	13,0	14,7
Kassaflöde	0,7	28,2	3,9
Utdelning (2016 föreslagen)	0,0	0,0	0,0

De 10 största aktieägarna 2016-12-31

Ägarstruktur 2016-12-31	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	29,8	43,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	25,5	34,7
ER-HO Förvaltning AB	2 400	4 850	10,0	11,8
Acrinova AB	0	2 405	3,3	1,0
Länsförsäkringar Fondförvaltning AB	0	2 000	2,8	0,8
Tass AB	0	1 000	1,4	0,4
Goldcup 13415 AB	0	963	1,3	0,4
Goldcup 13416 AB	0	963	1,3	0,4
Pannevik AB	0	667	0,9	0,3
Sparbanksstiftelsen Gripen	0	625	0,9	0,3
Övriga aktieägare	0	16 449	22,8	6,6
Summa	19 200	53 113	100,0	100,0

Rekordhög transaktionsvolym på den svenska fastighetsmarknaden

Den svenska transaktionsmarknaden uppgick till 201 Mdkr under 2016, vilket är en ökning om cirka 37 procent från 2015. 2016 års volym är nytt svenskt rekord. Sjunkande direktavkastningskrav och den höga efterfrågan på bostadsfastigheter är några faktorer bakom ökningen. Men även transaktioner av samhällsfastigheter ökar till följd av att kommunerna blir alltmer aktiva säljare för att finansiera skola, omsorg och satsningar på infrastruktur.

Den svenska transaktionsmarknaden för fastigheter visade rekordform under 2016. Vid årsskiftet hade affärer för 201 Mdkr (transaktioner över 40 Mkr) genomförts. Kontor var i vanlig ordning det största segmentet och stod för 29 procent av volymen, följt av bostäder och handel. En viktig drivkraft på marknaden är bostadsbristen och därmed den höga efterfrågan på bostäder. Bostadsfastigheter har, bland annat enligt IPD Svenskt Fastighetsindex, en god riskjusterad avkastning i förhållande till andra placeringstillgångar. Andelen internationella investerare har minskat till följd av ett antal större inhemska transaktioner under året. I absoluta tal är däremot den utländska aktiviteten konstant och intresset stort, speciellt då investeringar i svenska fastigheter erbjuder en bättre riskjusterad avkastning än på andra marknader i Europa.

Stockholm är fortfarande största investeringsmarknad men under året har intresset för regionstäder och övriga landet ökat kraftigt.

Störst andel bostadstransaktioner ute i landet

Bostäder stod för cirka 27 procent av transaktionsvolymen 2016, motsvarande 53 Mdkr. Det är en ökning med 60 procent från 2015. Inhemska köpare har varit dominerande på den svenska bostadsmarknaden under 2016. Geografiskt har bostadstransaktionerna varit lokaliserade i primärt mindre orter följt av regionstäder. Drygt 70 procent av transaktionsvolymen skedde i kategorierna utanför Sveriges tre största städer. Största nettosäljare av bostadsfastigheter var stat, kommuner och privata fastighetsbolag. Bland de större nettoköparna återfinns institutioner och börsnoterade fastighetsbolag.

Handel stod för 18 procent av transaktionsvolymen, eller 37 Mdkr.

Allt fler samhällsfastigheter säljs

Under 2016 stod samhällsfastigheter för knappt 10 procent av den totala transaktionsvolymen. Intresset för segmentet samhällsfastigheter var stort och jämfört med 2015 ökade investeringarna från 7,9 miljarder kronor (5,5 procent av transaktionsvolymen) till 19,2 miljarder kronor. Transaktioner av samhällsfastigheter har främst skett i kommuner i övriga landet följt av Stockholmsregionen. Det ökade intresset för segmentet

kan till en del förklaras med den samhällsutvecklingen vi ser idag, med en åldrande befolkning, ökande barnkullar och en stor invandring. Detta har ställt stora krav på samhället och det har blivit ett gynnsamt läge för att investera i bland annat skolor, äldreomsorg och flyktingboenden. I stort sett i hela Sverige har direktavkastningskraven för äldreomsorg och skolor successivt sjunkit.

I Sverige ser vi ett ökat intresse vad gäller kommunernas inställning till avyttring av delar av sina samhällsfastighetsbestånd. Många kommuner är i behov av kapital för att underhålla det befintliga fastighetsbeståndet, nyproducera bostäder, finansiera omsorg och utbildning samt investera i viktig infrastruktur. Dessutom ställer sig många kommuner positiva till att privata aktörer tar hand om en stor del av nyproduktionen av samhällsfastigheter.

Omfattande bostadsbrist

Bostadsbristen är omfattande i landet. Enligt Boverkets Bostadsmarknadsenkät 2016 uppgav 240 av Sveriges 290 kommuner att det är brist på bostäder i kommunen. Det är kraftig ökning jämfört med 183 kommuner under 2015.

I Skåne har nästan alla kommuner brist på bostäder. I Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät uppgav 29 av Skånes 33 regioner i början av 2016 att man hade bostadsbrist. Det är störst brist på hyresrätter. Även om bostadsbyggandet ökar så är det från en låg nivå och möter inte behoven av bostäder. Dessutom har byggandet varit på en sådan låg nivå under en längre tid att det finns ett uppdämt behov av bostäder. De senaste tio åren har befolkningen ökat med cirka 5 000 personer i Malmö medan årstakten för nybyggda bostäder legat på 1 100. Det är framför allt ungdomar och nyanlända som påverkas mest av bostadsbristen. Enligt Hyresgästföreningens undersökning genom Skop är det cirka 20 000 unga vuxna i Malmö och Lund som skulle behöva en egen bostad, antingen äga eller ha förstahandskontraktet på. Det skulle behöva byggas 13 000 nya bostäder i dessa städer, varav 7 000 hyresrätter för att tillgodose deras behov av egen bostad.

Ett relaterat problem är att de bostäder som byggs är dyra så att de som behöver ofta inte har råd och de som har råd inte tycker det är prisvärt. Enligt SCBs index BPI (Byggnadsprisindex) har priset för att bygga bostäder stigit mångdubbelt mer än den allmänna prisnivån som mäts genom KPI (Konsumentprisindex).



En viktig förklaring är den starka efterfrågan på bostäder som driver upp priserna. Regleringar och förekomsten av mellanhänder påverkar också prisbilden. Den bostadsform där priserna ökat mest är bostadsrätter. I den kartläggning som Länsstyrelsen gjorde 2015 kom man fram till att byggtakten i princip skulle behöva fördubblas för att hålla jämna steg med befolkningsökningen. Enligt SCBs bostadsmarknadsrapport uppger kommunerna i Skåne att man förväntar sig en relativt kraftig ökning av bostadsbyggandet, se högra kolumnerna i tabellen nedan som beskriver bostadsbyggande i Skåne, behov och förväntat byggande

Enligt Hyresgästföreningens rapport: Bostadsbristens landskap (oktober 2016), Newsecs bostadsrapport (nr 5 2016) samt Newsecs markadsrapport, samhällsfastigheter (nr 5 2016).

Många utvecklingsprojekt

Under de senaste åren har bostadsbyggandet ökat markant i Sverige. Enligt SCBs statistik startades under de första nio månaderna 2016 nybyggnation av cirka 41 000 lägenheter, vilket är en ökning med cirka 14 procent eller drygt 5 000 lägenheter jämfört med samma period 2015.

Större påbörjade utvecklingsprojekt för bostäder i Stockholm är bland annat i Norra Djurgårdstaden, Barkarbystaden, Hagastaden och Ursvik. I Göteborg är det bland annat i Nya Backaplan och Nya Kvillebäcken samt i Malmö Hyllie och i Limhamn. Sjunkande direktavkastningskrav och den stora efterfrågan på bostäder är några viktiga faktorer bakom ökningen. Det tar dock tid innan de färdigställda bostäderna syns i statistiken över bostäder och bostadsbrist.

Byggt 2015 och förväntat byggande 2016–2017 jämfört med behovet

	Byggt 2015 ¹	Årligt behov ²	Byggt av behovet	Väntat byggande ³	
				2016	2017
Helsingborg	499	751	67 %	1 818	727
Övr nordväst	458	898	51 %	888	729
Nordvästra Skåne	957	1 649	58 %	2 706	1 456
Kristianstad	149	374	40 %	497	279
Övr nordöst	229	390	59 %	426	427
Nordöstra Skåne	378	764	50 %	905	706
Lund	784	746	105 %	1 206	894
Malmö	1 551	2 362	66 %	1 850	1 450
Övr sydväst	322	1 097	29 %	1 655	1 434
Sydvästra Skåne	2 657	4 205	63 %	4 653	3 778
Ystad	19	144	13 %	177	179
Övr sydöst	62	207	30 %	159	271
Sydöstra Skåne	81	351	23 %	336	450
Skåne	4 073	6 968	59 %	8 600	6 390

1 Källa: SCB, inkl tillskott från ombyggnad

2 Länsstyrelsen Skåne

3 Boverket

Intervju med Andreas Lund, chef för Region Väst: Strategiska förvärv och uppbyggnad av egen organisation



Vilka är de viktigaste händelserna under 2016 för Region Väst?

Vi har fokuserat mycket på förvärv av främst bostäder och samhällsfastigheter i sydvästra Skåne. En annan viktig händelse är det omfattande renoveringsarbetet av våra fastigheter i Landskrona. Vi har också arbetat med att bygga upp vår organisation och anställt driftschef, driftstekniker och förvaltare.

Vilka specifika förvärv har ni gjort under året?

Det största förvärvet gjorde vi i november då vi förvärvade bostäder och samhällsfastigheter i Eslöv, Kävlinge och Vellinge. I Eslöv är det fem fastigheter med en total yta om 47 641 kvm, varav 455 bostäder och 10 713 kvm för vård och förskola, samt byggrätter på 10 000 kvm BTA. I Vellinge är det en fastighet med en uthyrbar yta om 3 477 kvm som är under produktion och beräknas vara inflyttningsklar den 1 april 2017. Fastigheten i Kävlinge med en uthyrbar yta om 3 419 kvm består av ett LSS-boende samt bostäder. Tidigare under året förvärvade vi 145 lägenheter av god kvalitet om totalt knappt 9 000 kvm i Lund med omnejd samt fem samhällsfastigheter i Malmö med en uthyrbar yta om 8 000 kvm samt en Montessoriskola i Barsebäck med en uthyrbar yta om 2 400 kvm.

Beskriv ert arbete med ombyggnad och underhåll

Vi arbetar löpande med hyresgästpassningar och underhåll. Det största projektet vad gäller ombyggnad och underhåll är våra fastigheter i Landskrona. Brinova investerar här totalt 50 Mkr för fasad-, tak- och fönsterrenovering samt renovering av lägenheter. Arbetet beräknas vara klart under 2017.

Parallellt med detta arbete uppgraderar kommunen den yttre miljön vilket gör att hela stadsmiljön i centrala Landskrona får ett rejält "ansiktslyft".

Vad anser du utmärker Brinova som fastighetsbolag?

Vi fokuserar på en geografiskt avgränsad marknad, det vill säga södra Sverige. Vi har både region- och lokalkontor, vilket gör att vi har en väldigt bra kunskap om den lokala marknaden och har goda kontakter och relationer med våra hyresgäster, kommun med flera. I slutändan handlar det om att göra arbetet, speciellt förvaltningen, lite bättre än våra konkurrenter.

Brinova arbetar med begreppet "aktiv förvaltning" – vad lägger du i detta begrepp?

Med "aktiv förvaltning" avser vi att vi finns nära våra kunder och för en god dialog med dem. Vi är snabbt på plats för att till exempel avhjälpa fel, och vi är lätta att nå för att kunna svara på kundernas frågor. Vi har fått kvitto på att vår förvaltning fungerar väl genom positiv återkoppling från våra hyresgäster. Vi har även en nära relation med respektive kommun där vi finns.

Vilket fokus och vilka mål har ni för verksamheten för 2017?

Vi ska minska vakanserna, minska energiförbrukningen i våra fastigheter och stärka relationerna till våra hyresgäster. Dessutom har vi som ett mål att få bättre kostnadseffektivitet genom egen drift och förvaltning. Det är enbart vid speciella behov som vi kommer att anlita extern hjälp, exempelvis för snöröjning och klippning av grönytor. Genom egen förvaltning får vi en bättre kontakt med våra hyresgäster och i slutändan lägre kostnader för förvaltningen.

Fastighetsbestånd Region Väst

Fastighet	Ort	Uthyrningsbar yta, kvm	Typ
Dannemannen 33	Eslöv	6 409	Samhällsfastighet
Dannemannen 36	Eslöv	0	Mark
Dannemannen 37	Eslöv	0	Mark
Gjutaren 15	Eslöv	3 020	Bostäder
Piggvaren 4	Eslöv	32 686	Bostäder
Sädersärlan 3	Eslöv	5 279	Bostäder
Ölycke 1:69	Eslöv	310	Kommersiellt
Dybeck 4	Hörby	2 422	Kommersiellt
Barsebäck 42:53	Kävlinge	2 398	Samhällsfastighet
Karaby 2:303	Kävlinge	1 332	Bostäder
Banér 1	Landskrona	902	Bostäder
Banér 11	Landskrona	883	Kommersiellt
Erik Dahlberg 1	Landskrona	961	Kommersiellt
Erik Dahlberg 13	Landskrona	943	Bostäder
Erik Dahlberg 14	Landskrona	2 723	Bostäder
Karl XV 17	Landskrona	5 016	Kommersiellt
Karl XV 4,18	Landskrona	13 891	Samhällsfastighet
Köpmannen 2	Landskrona	937	Bostäder
Köpmannen 13	Landskrona	1 518	Bostäder
Köpmannen 14	Landskrona	2 860	Bostäder
Tigern 7	Landskrona	1 580	Samhällsfastighet
Östra Roten 21	Landskrona	10 588	Bostäder
Lomma 27:133	Lomma	1 764	Bostäder
Bautastenen 4	Lund	1 516	Bostäder
Göingegeten 1	Lund	1 956	Bostäder
Brandvakten 3	Malmö	580	Samhällsfastighet
Körmästaren 1	Malmö	2 139	Samhällsfastighet
Nattsländan 1	Malmö	2 134	Samhällsfastighet
Oxievång 2,3,6	Malmö	13 881	Kommersiellt
Sånekulla 16	Malmö	2 235	Samhällsfastighet
Vannagården 2	Malmö	741	Samhällsfastighet
Blentarp 67:35	Sjöbo	1 120	Bostäder
Stanstorp 7:298	Staffanstorp	1 307	Bostäder
Eskilstorp 27:8	Vellinge	2 540	Kommersiellt
Vellinge 40:130	Vellinge	2 013	Kommersiellt
Summa		130 355	



Malmö, Nattsländan 1



Malmö, Körmästaren 1

Intervju med Stina Trimark, chef för Region Öst: Expansion genom förvärv och nybyggnad



Vilka är de viktigaste händelserna under 2016 för Region Öst?

Förvärven av fastigheterna i Kristianstad och Karlskrona har varit centrala. Dessutom har vi fått in nya hyresgäster som exempelvis Transportstyrelsen, Tinia och Alpha CE samt byggt upp vår organisation så att vi kan driva förvaltningen i egen regi.

Vilka specifika förvärv har ni gjort under året?

Vi förvärvade en kontorsfastighet i Björkhemsområdet i Kristianstad på 816 kvm. I Karlskrona vann vi kommunens upphandling av Idrotts- och eventarenan på totalt 8 000 kvm och dessutom förvärvade vi två kontorsfastigheter på totalt 8 700 kvm i Karlskrona.

Beskriv ert arbete med ombyggnad och underhåll.

Vi arbetar löpande med hyresgästanpassning i samband med att vi får nya hyresgäster. Det innebär ofta ombyggnad och renovering av lokaler för att möta våra hyresgästers krav och önskemål. Den största investeringen var på cirka 10 Mkr i en av våra fastigheter i Björkhemsområdet i Kristianstad inför Transportstyrelsens inflyttning.

Brinova arbetar med begreppet "aktiv förvaltning" – vad lägger du i detta begrepp?

För vår del handlar det om att verka nära våra kunder och vara tillgängliga för våra hyresgäster. Det innebär att vi ska ha en god kännedom om den lokala marknaden och ha nära kontakter med det lokala samhället, som till exempel politiker och tjänstemän. När det gäller hyresgästerna innebär det att snabbt besvara förfrågningar, åtgärda felanmälningar och göra en tydlig återkoppling.

Vilket fokus och vilka mål har ni för verksamheten för 2017?

Vi ska fortsätta utöka fastighetsbeståndet, till exempel genom byggstart av Östersjöhallen i Karlskrona, samt arbeta vidare med förvärv av nya bestånd.

En annan viktig fråga är vårt säljarbete med målet att hitta nya hyresgäster och behålla de befintliga. Dessutom ska vi fortsätta med rekryteringar av personal – både för kompletteringar och stärka vår kompetens.

Fastighetsbestånd Region Öst

Fastighet	Ort	Uthyrningsbar yta, kvm	Typ
Intendenten 3	Hässleholm	4 900	Kommersiellt
Magasinet 1 & 4	Hässleholm	3 480	Kommersiellt
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	0	Mark
Lindblad 10	Karlskrona	6 004	Kommersiellt
Lindblad 24	Karlskrona	1 975	Kommersiellt
Alkronan 3	Kristianstad	1 534	Kommersiellt
Härlöv 50:57	Kristianstad	0	Mark
Kristianstad 3:86	Kristianstad	132	Kommersiellt
Sjöhem 2	Kristianstad	12 559	Kommersiellt
Sjöhem 4	Kristianstad	19 295	Samhällsfastighet
Sjöhem 8	Kristianstad	816	Kommersiellt
Sjöhem 10	Kristianstad	1 797	Kommersiellt
Vesslan 45	Åhus	94	Bostäder
Västerport 16-34	Åhus	749	Bostäder
Åhus 42:528-541	Åhus	342	Bostäder
Summa		53 677	



Karlskrona, Lindblad 10 och 24



Kristianstad, Sjöhem 4



Kristianstad, Sjöhem 8

Effektiva lokaler för Transportstyrelsen i Kristianstad



Under 2016 blev Transportstyrelsen ny kund till Brinova. Myndigheten hade behov av att minska sina lokaler i Kristianstad. Efter en upphandlingsprocess valde Transportstyrelsen Brinovas förslag och flyttade till nya, yteffektiva lokaler på Björkhemsvägen i staden.

Transportstyrelsen, som bildades 2009 genom sammanslagning av delar från fem olika myndigheter, har haft ett stort behov av nya lokaler. Transportstyrelsens kontor i Kristianstad flyttade då till lokaler på Östra Boulevarden. Två sektioner med cirka 50 anställda var placerade i lokalerna på Östra Boulevarden. Efter en omorganisation blev det bara kvar en sektion samt några få anställda från en annan verksamhet. Sammanlagt handlade det om knappt 30 anställda. Detta gjorde att Transportstyrelsen var tvungen att leta efter mindre lokaler och processen påbörjades under 2015.

I samband med upphandlingen av nya lokaler svarade drygt fem fastighetsägare på inbjudan. Efter en första utvärdering gick två fastighetsföretag vidare, befintlig hyresvärd och Brinova.

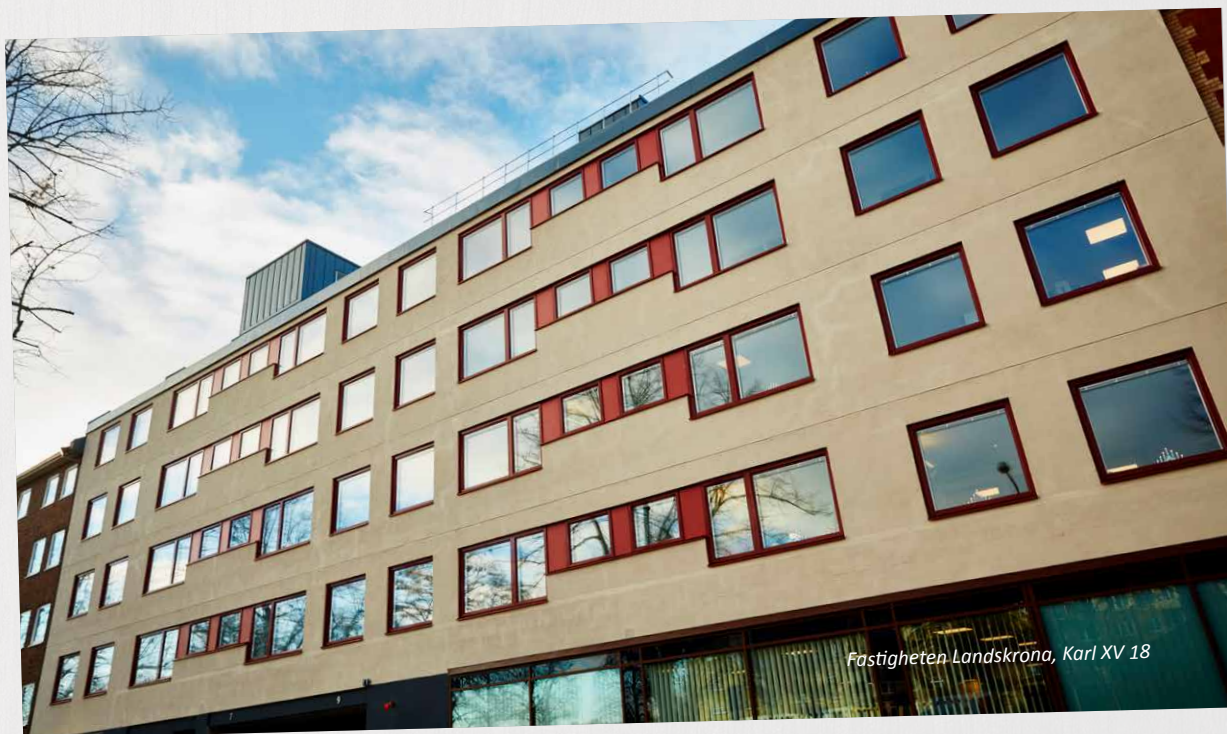
- Vi valde till slut Brinovas förslag då det passade våra behov bättre med kompakta lokaler och ett mycket bra bemötande från bolaget, säger Dinko Hadziahmetovic, lokalförvaltare på Transportstyrelsens Lokalförsörjningsenhet som arbetar med lokalprojekt och förvaltning för Transportstyrelsens 13 kontor, från Malmö till Arjeplog.

Fastigheten på Björkhemsvägen 13 på drygt 600 kvm passade Transportstyrelsens behov perfekt med yteffektiva och ljusa lokaler i ett bra läge i Kristianstad. I området sitter även andra statliga myndigheter som bland annat Trafikverket.

- Timingen var perfekt. Brinova skulle ändå renovera fastigheten och nu kunde de anpassa den direkt efter vår funktionsbeskrivning och fastighetsförteckning. De gjorde ett stort, snabbt arbete av hög kvalitet, säger Dinko Hadziahmetovic, och fortsätter:

- Brinova är proffs. De är lyhörda och gjorde allt för att uppfylla våra krav. De levererade i tid och överträffade våra förväntningar.

Landskrona stad flyttar in i totalrenoverade fastigheter



Fastigheten Landskrona, Karl XV 18

Brinova har ett omfattande fastighetsbestånd i Landskronas stadskärna på totalt cirka 45 000 kvm. Ungefär hälften är bostäder, den andra hälften består av samhällsfastigheter, kontor och butiker. Landskrona stad är en av de större hyresgästerna och hyr cirka 8 200 kvm. Staden är mycket nöjd med den totalrenovering och anpassning som Brinova gjort i fastigheterna och ser också positivt på Brinovas engagemang i stadsutvecklingen.

Landskrona stad hyr i tre av de total fastigheter som Brinova äger i staden. Kulturskolan med 300-400 elever har flyttat in i den numera ombyggda gallerian i stadskärnan. I fastigheten Karl XV 18 pågår för närvarande renovering för Komvux och vid årsskiftet flyttade Arbetsförmedlingen och stadens sektion för bistånd och arbetsmarknadsinsatser in i fastigheten Karl XV 17.

Brinova satsar totalt cirka 50 Mkr på renovering och underhåll av fastigheterna i Landskrona. Bolaget har fortsatt med de renoveringar som den tidigare ägaren Tornet påbörjade med Peab som byggtreprenör. I de flesta fastigheterna har det handlat om total ombyggnad och renovering samt yttre underhåll i form av främst fasad- och takrenovering. Arbetet beräknas vara helt klart under 2017.

- Brinova har varit lyhörda för våra önskemål och har på ett bra sätt anpassat lokalerna efter våra olika verksamheter, säger Benny Ahnelöv, lokalutvecklare för Landskrona stad. Vi ser mycket positivt på att Brinova gör en stor satsning på sina fastigheter i Landskrona och bidrar till att skapa en riktigt attraktiv stadsmiljö, fortsätter Benny Ahnelöv.

Brinova deltar tillsammans med andra stora fastighetsägare i samarbetet med staden kring utvecklingen av stadsmiljön.

Projektutveckling

Brinova är ett expansivt fastighetsbolag med mål att etablera sig som ett av de ledande fastighetsbolagen i södra Sverige. Vid sidan av förvärv är nybyggnation av fastigheter inom främst bostads- och samhällssegmentet en viktig del av bolagets strategi. Bolagets projektutveckling utgörs idag av ett flertal intressanta projekt.

Förskola i Helsingborg

I december 2016 tecknade Brinova avtal med Helsingborgs kommun om att förvärva en fastighet i Ödåkra. Brinova kommer att bygga en förskola på fastigheten med plats för cirka 100 elever. Brinova har tecknat ett hyresavtal med företaget Tenoren förskola AB med inflyttning 2018. Brinova räknar med byggstart under 2017. Affären förutsätter att Brinova beviljas bygglov.

Arena i Karlskrona

I oktober 2016 vann Brinova Karlskrona kommuns upphandling av en ny idrotts- och eventarena. Idrotts- och Östersjöhallen på Trossö om 8 000 kvm ska byggas om till ny idrotts- och eventarena. Brinova förvärvade fastigheten av kommunen och tecknade samtidigt ett 25-årigt hyresavtal med kommunen till ett hyresvärde av cirka 300 Mkr. Arenan förväntas stå klar under hösten 2018 och ska inrymma sporter som handboll och innebandy samt olika typer av evenemang.

Bostäder i Kristianstad

I januari 2017 tilldelades Brinova, tillsammans med sex andra byggherrar, markanvisning i området Hammar i Kristianstads

kommun för uppförandet av bostäder. Brinova planerar att bygga totalt 53 hyreslägenheter. Bostäderna uppförs i två etapper. Brinova planerar för en projekteringsstart våren 2017 med en tänkt första byggstart årsskiftet 2017/2018 då VA-utbyggnaden till området är klart. En beräknad första inflyttning kan ske sommaren 2019.

Bostäder i Eslöv

I januari 2017 tecknade Brinova avtal med K-fastigheter om att förvärva ett bostadsprojekt i Eslöv, som avser nyproduktion av 39 lägenheter i centralt läge som beräknas vara inflyttningsklart under oktober 2017.

Byggrätter

Brinova har cirka 30 000 kvm byggrätter, främst för uppförande av bostäder i Malmö, Eslöv och Vellinge som successivt kommer att utvecklas.



Eslöv, Färgaren 21



Kristianstad, området Hammar

Specialiserad organisation med decentraliserat ansvar

Brinova har en specialiserad organisation med fokus på fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och koncerngemensamma funktioner som krävs för ett börsnoterat bolag. Organisationen präglas av ett decentraliserat ansvar med korta beslutsvägar. Bolaget har en stark värdegrund som vägledning för det dagliga arbetet.

Organisationen – korta beslutsvägar och ett decentraliserat ansvar

Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära kunden. Medarbetarna ska ha en hög kompetens inom nyckelfunktioner och alla medarbetare ska vara väl införstådda med Brinovas mål, strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod.

Bolagets koncerngemensamma funktioner är ekonomi, finansiering, transaktioner, hyresavisering, IT, projektledning, kommunikation och HR. Bolagets förvaltningsorganisation består av två regioner med var sin chef, som leder och utvecklar arbetet för förvaltare, driftschefer, fastighetsskötare, energisamordnare samt hyres- och uthyrningsadministratörer.

Per den 31 december hade Brinova totalt 15 medarbetare, varav sex är kvinnor. Företagsledningen består av VD och CFO, en man och en kvinna.

Företagskulturen präglas av engagemang, professionell och ansvarstagande

Brinovas företagskultur präglas av tre kärnvärden: Engagemang, professionell och ansvarstagande.

Engagemang – Brinova lägger stor vikt vid att sätta kunden i fokus, varför bolaget vill föra en öppen och god dialog med sina kunder. I det dagliga arbetet är medarbetarna aktiva och tar initiativ för att hjälpa kunderna och ser kundens efterfrågan

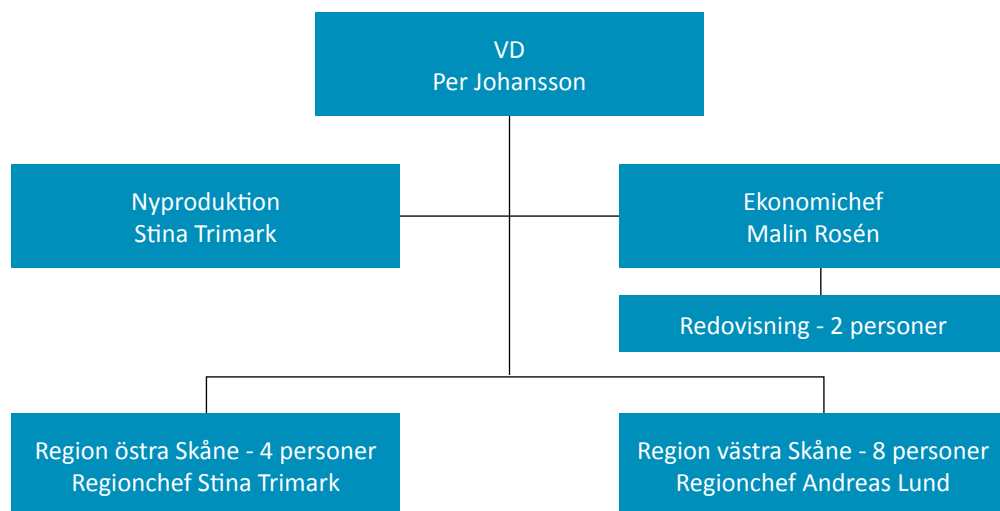
som högsta prioritet. På så vis skapas mervärde och en pålitlighet. Medarbetarna ska se möjligheterna och vara inriktade på problemlösning. Brinova eftersträvar att medarbetarnas arbetsuppgifter ska vara omväxlande och möjliggöra god balans mellan arbete och privatliv.

Professionell – Medarbetarna ska ha en hög kompetens inom sina områden och känna ett personligt engagemang. För att lyckas på bästa sätt är den viktigaste egenskapen att förstå hur kunderna tänker och vad de efterfrågar. Brinova önskar kunna leverera det som efterfrågas och därför krävs det att medarbetarna är öppna, hjälpsamma och på ett professionellt sätt bidrar till verksamheten.

Ansvarstagande – Brinova är ett växande företag med en familjär anda, där medarbetarna samarbetar för att hitta de bästa lösningarna. Bolaget ska ha ett öppet arbetsklimat, där medarbetarna som lag skapar trygghet och tillit till varandra. Medarbetarna ska känna ansvar både för sina egna och kollegornas arbetsuppgifter, det vill säga att man tar ansvar för Brinova.

Kontinuerlig kompetensutveckling

För Brinova är medarbetarnas kompetens en prioriterad fråga. Utifrån de årliga utvecklingssamtalen upprättas individuella planer för kompetensutveckling. Det kan innefatta utbildningar inom förvaltning, ekonomi, administration och juridik. Under 2017 planerar företaget att genomföra utbildningar inom områden som fastighetsägarnas ansvar, hyresjuridik och arbetsmiljö.



Ansvarsfullt företagande centralt för Brinovas verksamhet



Enligt Brinovas vision ska bolaget skapa värden genom att vara den självklara fastighetspartnern och samhällsutvecklaren i södra Sverige. Det innebär att Brinova ska bedriva ett ansvarsfullt företagande och bidra till en hållbar utveckling för både samhället och företaget. Hållbarhetsarbetet drivs utifrån perspektiven medarbetare och arbetsgivare, miljö, samhälle och leverantörer.

Styrning och riktlinjer

Brinova styr sitt hållbarhetsarbete utifrån uppsatta mål och strategier enligt nedan. Uppförandekoden, som utvecklades under 2016, anger ramverket och riktlinjerna för Brinovas hållbarhetsarbete utifrån fyra perspektiv: Arbetsgivare och medarbetare, miljö, samhälle och leverantörer.

Brinovas mål och strategier för hållbarhet:

Mål

- Vara delaktig i samhällsutvecklingen genom engagemang inom prioriterade områden.
- Bidra till en bättre miljö genom minskad energiförbrukning i fastighetsbeståndet med 20 procent till år 2019.
- Erbjuda gröna hyresavtal till hyresgäster med en årshyra överstigande 3 Mkr.
- I möjligaste mån miljöklassificera nyproducerande fastigheter och de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

Strategier

- Vara engagerad i nätverk och ha regelbundna möten med kommunen i våra förvaltningsområden.
- Sänka energiförbrukningen i fastighetsbeståndet genom energieffektiva lösningar i våra fastigheter.

Uppförandekod

Under hösten 2016 utvecklade Brinova en uppförandekod som reglerar fyra områden:

Arbetsgivare och medarbetare

Brinovas företagskultur präglas av tre kärnvärden: Engagemang, professionell och ansvarstagande, se avsnittet Organisation och medarbetare för beskrivning av kärnvärdena.

Som arbetsgivare betonar Brinova vikten av att alla medarbetare hålls informerade om bolagets utveckling för att skapa ökad delaktighet och att alla vet var företaget är på väg. Alla medarbetare ska ha möjlighet att utvecklas genom utbildning och genom den typ av arbetsuppgifter som man får. Mångfald och jämlikhet är centrala frågor som genomsyrar allt från rekrytering till lönesättning.

Företaget erbjuder också friskvårdsbidrag, sjukvårdsförsäkring och har utvecklat en personalhandbok som behandlar en mängd personalrelaterade frågor. Brinova erbjuder också en god och utvecklande arbetsmiljö. Företaget har även utvecklat en arbetsmiljöhandbok.

Brinova har också ett ansvar som affärspartner och följer tydliga etiska riktlinjer.

Som medarbetare förväntas man vara öppen, hjälpsam och aktivt bidra till verksamheten. Man håller vad man lovar, och ger snabb återkoppling till kunder, kollegor och andra intressenter och behandlar varandra med respekt. Efter börsnoteringen på Nasdaq First North Premier den 30 september 2016 omfattas medarbetarna av Brinovas insiderreglement.



Miljö

Brinova arbetar aktivt med att bidra till en förbättrad miljö. Den i särklass största miljöpåverkan har energianvändningen i fastigheterna. Genom en kontinuerlig översyn av fastigheterna kan miljöpåverkan minskas, exempelvis genom energieffektiviseringar och mediauppföljning. Brinova har som mål att sänka energiförbrukningen i sina fastigheter med upp till 20 procent till 2019.

Brinova samverkar med sina hyresgäster för att minska energiförbrukningen. Brinova kommer under de närmaste åren att fokusera på ett antal energibesparingsprojekt och kommer under 2017 att genomföra en inventering av sina fastigheter. Exempel på energieffektiviserande åtgärder är effektiva kylsystem, lufttäta byggnader och behovsstyrd belysning.

Vid nybyggnation har Brinova som mål att bygga enligt miljöstandarden Green Building, som är en internationell standard för att kunna kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Vid om- och nybyggnation står energianvändningen i fokus och byggnadsmaterial och kemikalier väljs i största möjliga mån utifrån miljöhänsyn.

Brinova har också utvecklat en miljö- och hållbarhetspolicy som följs upp av företagets miljöansvarig. Tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering är centralt för en god hållbar utveckling. I policyn finns också riktlinjer för det interna hållbarhetsarbetet liksom en resepolicy för medarbetarna.

Samhälle

Brinova vill bidra med specialistkunskap inom bostäder och samhällsfastigheter. Bolagets ambition är att vara samtalspartner och rådgivare till kommunerna i frågor som hantering av bostadsbristen och hur samhällsnyttiga funktioner som skolor och äldreboenden ska utvecklas. Brinova har redan idag ett samarbete med flera kommuner i södra Sverige i syfte att bidra till en hållbar stadsutveckling.

Leverantörer

Brinova vill verka för att skapa ett samhälle där företag tar ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt ansvar. För att kunna erbjuda sina hyresgäster bostäder och lokaler som är framtagna på ett hållbart sätt har bolaget utvecklat en uppförandekod för sina leverantörer. Den tar bland annat upp frågor som att leverantören ska bedriva sin verksamhet enligt god affärssed, ha en säker arbetsmiljö, bedriva ett systematiskt arbete för förbättrad arbetsmiljö och hälsa samt förebygga och rapportera olycksfall och arbetsskador. Även frågor om anställningsvillkor, diskriminering och jämställdhet tas upp i koden. Leverantören ska också arbeta i linje med Brinovas miljöpolicy men även ha en egen miljöpolicy. Brinova följer löpande upp att leverantörerna följer koden, vilket sker genom möten och besök i leverantörens verksamhet.

Värdering

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under 2016 uppgick till 115,1 Mkr (15,2), genom effekter av uthyrningar, färdigställda projekt och sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

Under 2016 har Brinova varje kvartal genomfört en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. De interna värderingarna har sedan legat till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. För att säkerställa den interna värderingen har externa värderingar genomförts på ett urval av Brinovas fastigheter. Under 2016 genomfördes externa värderingar på hela beståndet. Från och med 2017 värderas löpande 25 procent av beståndet externt och resterande del internt med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela beståndet externt minst en gång per år.

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

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning finns i not 15 i denna årsredovisning.

Fastigheternas marknadsvärde uppgick den 31 december 2016 till 2 491,4 Mkr (976,2), motsvarande cirka 13 500 kr/kvm. Under 2016 investerade Brinova 106,1 Mkr i renovering och underhåll av fastigheter med högre teknisk standard, ökat hyresvärde och förbättrat driftsnetto som följd.

Kalkylränta

Kalkylränta är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I Brinovas värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Se även not 15 i denna årsredovisning.

Antaganden

I Brinovas värdering av fastigheter har följande indata använts:

Kalkylperiod:	10 år
Årlig inflation:	1,5%
Årlig hyresutveckling:	150% av KPI
Årlig ökning av drift och underhåll:	200% av KPI
Kalkylränta för nuvärdesberäkning:	varierar beroende av fastigheternas geografiska läge och uthyrningsändamål.

Kalkylränta per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intervall
Bostäder	6,0%-9,6%
Samhällsfastigheter	5,5%-9,6%
Kommersiella fastigheter	7,4%-9,7%

Fastighetsvärdet per region

Fastighetsområde	16-12-31	15-12-31
Region Västra	2 027,5	654,6
Region Östra	463,9	321,6
Totalt	2 491,4	976,2

Fastighetsbestånd per den 31 december 2016

Ort	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Bostäder, kvm	Lokaler, kvm	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Eslöv	7	47 704	36 681	11 023	53,8	53,4	99,3
Kristianstad	12	45 698	1 185	44 513	37,4	30,5	81,5
Landskrona	12	42 834	13 325	29 509	49,2	38,9	79,1
Malmö	8	26 002	2 713	23 289	35,3	32,3	91,7
Lund	8	13 815	8 959	4 856	18,5	18,5	100,0
Karlskrona	3	7 979	0	7 979	11,0	10,0	89,9
Summa	50	184 032	62 863	121 169	205,2	183,6	89,5

Finansiering

Skulder

Brinova är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut. Per den 31 december hade Brinova kortfristiga räntebärande skulder på 650,9 Mkr (455,6) och långfristiga räntebärande skulder på 851,3 Mkr (125,2). Skulderna till kreditinstitut är uppdelat på lån från fyra olika svenska banker. Ökningen jämfört med föregående år är nyupptagna lån i förvärvade fastigheter. Av de totala skulderna på 1 645,1 Mkr (648,0), var 1 502,2 Mkr (580,8) räntebärande skulder. De icke-räntebärande skulderna på totalt 142,9 Mkr (67,2) bestod av uppskjutna skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgår till 1,9 år. Förfallostrukturen framgår av tabell nedan. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna om förlängning eller refinansiering. Under det första kvartalet 2016 tecknade Brinova avtal med SBAB om refinansiering om 229 Mkr med en kapitalbindning om 3 år. I november räntesäkrade Brinova 200 Mkr av låneportföljen. Räntesäkringen gjordes med hjälp av ränteswapar om vardera 100 Mkr på åtta respektive tio år till en genomsnittlig ränta om 0,96 procent. Efter den genomförda räntebindningen är cirka 13 procent av Brinovas låneportfölj räntesäkrad på en löptid överstigande 8 år.

Belåningsgraden vid utgången av det fjärde kvartalet uppgick till 60,3 procent (59,2) och räntetäckningsgraden till 4,0 gånger (4,0).

Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per den 31 december 2016 uppgick till 1,5 procent (1,4).

Skuldsättningsgrad

Mkr	16-12-31	15-12-31
Total upplåning	1 502,20	580,8
Avgår likvida medel	-225,1	-191,7
Nettoskuld	1 277,1	389,1
Totalt eget kapital	1 121,6	549,9
Summa totalt kapital	2 398,7	939
 Skuldsättningsgrad	 53%	 41%

Ränte- och kapitalbindning per 31 december 2016

Förfall, år	Ränteförfall			Låneförfall	
	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %	Belopp, Mkr	Andel, %
2017	988,8	1,1	65%	638,5	43%
2019	208,9	2,1	14%	745,5	50%
2020	104,5	2,1	7%	104,5	7%
2021	0,0	0,0	0%	2,6	0%
2024	100,0	2,4	7%	0,0	0%
>2025	100,0	2,6	7%	11,1	1%
Totalt	1 502,2	1,5	100%	1 502,2	100%

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december till 1 121,6 Mkr (549,9), eller 15,5 kr per aktie (13,0). Under maj genomfördes en nyemission om totalt 10 365 068 aktier på totalt 135 Mkr. Aktierna emitterades enligt det bemyndigande styrelsen fick vid bolagets årsstämma den 15 april 2016. I december 2016 genomförde Brinova, med stöd av bemyndiganden vid årsstämman i april, två emissioner på totalt 258 Mkr före emissionskostnader. I samband med företrädesemissionen emitterades 13 147 679 aktier och i samband med påföljande spridningsemision emitterades 3 000 000 aktier. Båda emissionerna fulltecknades och mot bakgrund av det stora intresset beslutade Brinovas styrelse med stöd av bemyndigande från Brinovas årsstämma den 15 april 2016 att genomföra ytterligare en nyemission av 3 575 050 nya B-aktier motsvarande en likvid om cirka 57,2 Mkr. Soliditeten uppgick den 31 december till 40,5 procent (45,9) och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 225,1 Mkr (191,7).

Finanspolicy

Finanspolicyen ska ses som ett ramverk som anger styrning och riktlinjer för finansförvaltningen i Brinova. Syftet med finansförvaltningen är att stödja Brinovas affärsidé, som är att utveckla och förvalta egna fastigheter samt att genomföra fastighetsaffärer, och ska kännetecknas av god affäretik samt att endast göra affärer med seriösa motparter. Val av finansiella instrument och arbetsmetoder samt motparter ska ske på ett sätt som optimerar det ekonomiska utfallet för koncernen, i enlighet med finanspolicyens fastställda mandat.

Styrelsen anger och beslutar om riktlinjer för agerandet på finansmarknaden. Det sker genom att styrelsen fastställer finanspolicyen och fattar enskilda beslut i strategiska frågor.

Den övergripande målsättningen för finansförvaltningen är att uppnå lägsta möjliga finansieringskostnad för koncernen inom ramen för finanspolicyen.

Räntesäkringar via ränteswap per 31 december 2016

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-0,3
2016	2026	1,1	100,0	-0,3
Totalt			200,0	-0,6

Risker och riskhantering.

Brinovas verksamhet kan komma att påverkas av risker och osäkerhetsfaktorer. Om riskerna inträffar kan bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt. Nedan redovisas exempel på risker för verksamheten.

Hyresintäkter och fastighetskostnader

HYRESINTÄKTER-HYRESNIVÅ

EXPONERING

RISK

För samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter råder marknadshyror. Nyproduktion och efterfrågan påverkar hyresnivåerna. Till skillnad från samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter omfattas bostadsfastigheter av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdeprincipen bestämmer hyressättningen.

HANTERING

Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god. Avtal skrivs på löptider upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal. För övriga kommersiella avtal regleras hyresnivåerna succesivt då avtalen normalt sträcker sig 3-5 år. I kommersiella fastigheter är befintliga lokalhyreskontrakt normalt sett helt eller delvis bundna till konsumentprisindex, dvs helt eller delvis inflationsjusterade. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i, bolaget arbetar aktivt med att renovera lägenheter till modern standard och därmed höja hyresnivån.

Förfallostruktur kontrakterade hyresintäkter, Mkr

Inom ett år	17,1
Mellan 1 och 5 år	63,0
Senare än fem år	40,1
Bostäder	63,5
Summa	183,7

HYRESINTÄKTER-KUNDFÖRLUSTER

RISK

Kunder har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

HANTERING

Av de tio största hyresgästerna utgörs sju av kommuner, landsting eller andra myndigheter vilkas betalningsförmåga får anses som god. Brinova arbetar aktivt för att minimera risken för kundförluster, för alla nya hyresgäster, såväl bostads- och kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning innan avtal tecknas. I vissa avtal garanteras hyresgästens förpliktelser av moderbolag, borgen eller genom bankgaranti

Kontraktsvärde-Tio största hyresgästerna, Mkr

Eslöv Kommun	13,3
Malmö stad	9,0
Landskrona stad	8,8
Region Skåne	8,8
Skatteverket	4,0
Vardaga Skåneborg AB	3,8
Capio	3,7
Arbetsförmedlingen	3,6
Trafikverket	3,6
Telefonaktiebolaget LM Ericsson	3,5
Summa	62,1

HYRESINTÄKTER-VAKANSER

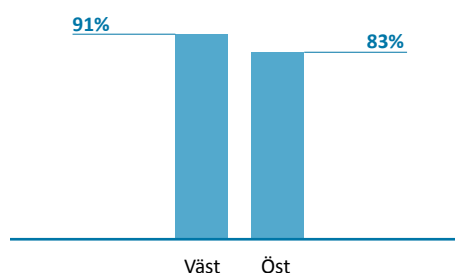
RISK

Förändringar i vakansgrad påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt. Vakansgraden påverkas av bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakt för nya fastigheter, förändring i infrastruktur samt befolkningsstillväxt och sysselsättning.

HANTERING

Risken för ökande vakanser i beståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, lägen och stabila kunder. Uthyrningsgraden i den totala portföljen har ökat under året från 78 till 90 procent.

Uthyrningsgrad per region



FASTIGHETSKOSTNADER - DRIFT OCH UNDERHÅLL

EXPONERING

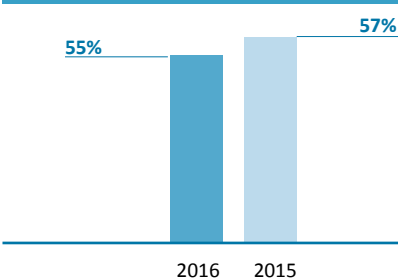
RISK

Kostnader för drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning. Ökar dessa mer än vad som kompenseras för genom avtalade hyror, kan det påverka resultatet. Även oförutsedda renoveringsbehov kan påverka resultatet.

HANTERING

Brinova arbetar löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Brinova har inventerat sitt bestånd för att planlägga renoveringsbehovet, därför utgörs oförutsedda renoveringskostnader som skulle kunna uppstå främst av skador för vilket Brinova har tecknat försäkringslösningar.

Överskottsgrad, %



FASTIGHETSKOSTNADER - TOMTRÄTTAVGÄLDER OCH FASTIGHETSSKATT

RISK

En andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomträttsavgälder där möjligheterna att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Tomträttsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka resultatet.

HANTERING

Kostnaden för fastighetsskatt i samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter ersätts i de flesta hyresavtal av hyresgästen. Ökningar i tomträttsavgälder kompenseras ofta genom indexregleringar i, eller omförhandling av, hyreskontrakt. Huvuddelen av Brinovas fastigheter är friköpta.

Andel friköpta fastigheter, % av fastighetsvärde

92

Värdeförändringar

FASTIGHETER

RISK

Fastighetsinnehavet redovisas till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning samt detaljplaneprocesser, tillgång och villkor för finansiering med mera kommer att påverka Brinovas finansiella rapporter.

HANTERING

Fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, lägen och stabila kunder ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i sämre konjunktur. En planerad utveckling av Brinovas projektportfölj i form av byggrätter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet. Brinova värderar löpande varje kvartal 25% av sina fastigheter externt och resterande del internt med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela beståndet externt minst en gång per år.

Känslighetsanalys värdeförändring

Avvikelse i värde om +/- 5 procent medför en resultatpåverkan om +/- 125 Mkr

FÖRETAGSFÖRVARV

RISK

Fastighetsförvärv sker oftast i bolagsform. Historiska beslut och åtgärder samt den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka resultatet.

HANTERING

Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. Inför varje förvärv gör Brinova en omfattande due diligence för att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder.

Fastighetsvärde förvärv i	Mkr
Bolagsform	1 217,2
Direkta fastighetsförvärv	80,4
Totalt förvärvat fastighetsvärde	1 297,6

PROJEKT

RISK

Vid genomförande av projekt är riskerna främst relaterade till tidsplan och kostnadsnivå, men även att marknadens behov förändras innan fastigheten är klar att tas i bruk.

HANTERING

Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. Inför varje förvärv gör Brinova en omfattande due diligence för att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder.

EXPONERING

Projekt

Större projekt som pågår är uppförande av idrotts- och eventarena i Karlskrona och en förskola i Helsingborg.

FINANSIELLA INSTRUMENT

RISK

För att hantera ränterisken har Brinova finansiella instrument i form av räntederivat genom ränteswappar. Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning.

HANTERING

Ett teoretiskt under- eller övervärde som inte är kassaflödespåverkande uppstår när marknadsräntorna förändras. Vid derivatens slutpunkt är under- eller övervärdet alltid noll.

Räntesäkringar via ränteswap

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

Finansiella risker

RÄNTERISK

RISK

Räntekostnaden utgör Brinovas enskilt största kostnadspost. Förändringar i marknadsräntor påverkar Brinovas resultat, både direkt via räntekostnad men även indirekt via värdet på fastigheterna.

HANTERING

Brinova arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Räntebindning sker med räntederivat, i form av ränteswappar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid. Brinova har idag derivat motsvarande 13 procent av lånestocken.

Ränteförfall

Förfall, år	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2017	988,8	1,1	65%
2019	208,9	2,1	14%
2020	104,5	2,1	7%
2024	100	2,4	7%
>2025	100	2,6	7%
Totalt	1 502,2	1,5	100%

REFINANSIERINGSRISK

RISK

Huvuddelen av Brinovas finansiering består av banklån. Risken finns att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas.

HANTERING

Finanspolicyn reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långgivare för att minska risken för brist på kapital. Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede av såväl omförhandlingar och förhandlingar om nytt kapital.

Låneförfall

Förfall, år	Belopp, Mkr	Andel, %
2017	638,5	43%
2019	745,5	49%
2020	104,5	7%
2021	2,6	0%
>2025	11,1	1%
Totalt	1 502,2	100%

LIKVIDITETSRISK

RISK

Likviditetsrisk innebär bristande tillgång på likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden.

HANTERING

Brinova har likvida medel om 225,1 Mkr.

Likviditet per kvartal

Likviditet per kvartal	Mkr
15-09-30	156,2
15-12-31	191,7
16-03-31	168,3
16-06-30	271,7
16-09-30	116,6
16-12-31	225,1

Transaktionsrelaterade risker

MILJÖFÖRHÅLLANDEN

RISK

Den som bedrivit en verksamhet som bidragit till förorening är även ansvarig för efterbehandlingen, enligt Miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den ansvarig som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningarna.

HANTERING

Vid varje förvärv undersöker och identifierar Brinova eventuella miljörisker. Även befintliga fastigheter analyseras, och skulle några miljörisker förkomma, upprättas åtgärdsplaner.

EXPONERING

Miljöförhållanden

Under 2016 har inga incidenter som orsakat böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.

TEKNISKA PROBLEM

RISK

Riskförhållanden som är förknippade med den tekniska driften av fastigheten, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister.

HANTERING

Vid varje förvärv genomförs en grundlig teknisk undersökning för att identifiera och reducera de risker som är förknippade med investeringen.

Organisatoriska risker

PERSONBEROENDE

RISK

Ett bolags framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang.

HANTERING

Brinova har en ledningsgrupp med god kunskap inom fastighetsutveckling, förvaltning och ekonomi.

Personberoende

Per Johansson:

VD sedan 2016, över 20 års erfarenhet av fastigheter och har varit regionschef för Klöver AB och VD på Dagon AB samt Tribona AB.

Malin Rosén:

CFO sedan 2015, över 20 års erfarenhet av fastigheter och har varit redovisningschef på tidigare Brinova och Catena AB.

KOMPENTENSBRIST

RISK

Ett bolag med liten organisation kan medföra ett beroende av den enskilda medarbetaren. Försämrad möjlighet för bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, kan få en väsentlig inverkan på bolaget och verksamheten.

HANTERING

En kontinuerlig dialog med medarbetarna och marknadsmässiga villkor för ersättning bidrar till en låg personalomsättning.

Nyanställningar



Avslutade anställningar



BRISTFÄLLIGA RUTINER, KONTROLL

RISK

Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslost beteende från bolagets personal eller andra företrädare.

HANTERING

Brinova har tydliga policys och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. En väl utvecklad intern kontroll som löpande följer upp verksamheten, ändamålsenliga administrativa system, samt kompetensutveckling bidrar till att minska risken för skada till följd av bristfälliga rutiner. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat.

Bristfälliga rutiner, kontroll

Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015 och 2016, har bolaget inte lidit någon skada som kan härledas till ett kriminellt eller ansvarslost beteende.

Legala risker

TVISTER

EXPONERING

RISK

Det är inte uteslutet att bolaget kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som kan få betydande effekt på bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

HANTERING

Brinova arbetar aktivt med att avtal och överenskommelser skall vara väl dokumenterade och genomarbetade.

Twister

Under de år Brinova har varit verksamt som fastighetsbolag, 2015 och 2016, har bolaget inte lidit skada av några betydande tvister.

FASTIGHETER SOM FÖRVALTNINGS- OCH HANDELSOBJEKT

RISK

När transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Beskattningen av utdelningar, vinst vid försäljning av andelar och förutsättningar för koncernbidrag påverkas.

HANTERING

Brinova kartlägger regelbundet skattesituationen i sin legala struktur och vidtar åtgärder för att behålla klassificeringen av de fastighetsägande bolagen som kapitaltillgångar.

SKATTER

RISK

Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighetsskatten eller andra tillämpliga skatter kan påverka bolaget.

HANTERING

Brinova följer noggrant utvecklingen på detta område.

UNDERSKOTSAVDRAG

RISK

Förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom även påverkar resultatet.

HANTERING

Brinova följer noggrant utvecklingen på detta område.

Underskottsavdrag

Uppskjuten skatt till följd av underskottsavdrag uppgår till 14,0 Mkr (5,7).

Styrelse, ledning och revisor



ERIK SELIN, Född: 1967

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot och ordförande sedan 2015.

Övriga uppdrag: VD i Fastighets AB Balder, Styrelseordförande i Skandrenting AB, styrelseledamot och vice ordförande i Collector Bank AB (publ), styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren, Astrid Lindgrens värld och Hexatronic Scandinavia AB.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 7 400 000 A-aktier och 11 020 302 B-aktier genom Balder.

Utbildning och erfarenhet: Erik är grundare av Fastighets AB Balder och har en bred erfarenhet av fastighetsbranschen.

Beroende/Oberoende: Oberoende av bolaget och närstående, beroende av bolagets ägare.



MIKAEL HOFMANN Född: 1967

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2015. **Övriga uppdrag:** Bland annat styrelseledamot och ordförande i Backerhof Sunnanå AB, styrelseledamot i Er-Ho Fastigheter 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.

Direkt innehav i Bolaget: 125 000 B-aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: 2 400 000 A-aktier och 4 850 000 B-aktier genom ER-HO Förvaltning AB, 100 000 B-aktier genom HME-Investment AB.

Utbildning och erfarenhet: Gymnasieingenjör. Mikael har drivit familjeföretaget Er-Ho Fastigheter Aktiebolag och Er-Ho Bygg AB sedan 1986.

Beroende/Oberoende: Beroende av bolaget och närstående, beroende av bolagets ägare.



SVANTE PAULSSON Född: 1972

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2015.

Övriga uppdrag: Ansvarig för strategi och projekt i Backahill AB. Styrelseledamot i Fabège AB. Vice styrelseordförande i Backahill AB. Styrelseledamot i Diös Fastigheter AB och AB Cernelle.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 43 750 B-aktier genom Svantab AB.

Utbildning och erfarenhet: High School i USA.

Beroende/Oberoende: Oberoende av bolaget och närstående, beroende av bolagets ägare.



LARS ROSVALL Född: 1959

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2015, dessförinnan VD.

Övriga uppdrag: Bland annat Styrelseledamot och ordförande i Norama Real Estate AB, Nemea Holding AB och Malmöhus Invest AB. Styrelseledamot i Ateneum AB och Wäso Fastigheter AB.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 100 000 aktier genom bolaget Ateneum AB.

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom. Lars har verkat inom fastighetsbranschen i 30 år.

Beroende/Oberoende: Oberoende av bolaget och närstående, oberoende av bolagets ägare.



JOHAN ERICSSON Född: 1951

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2016.

Övriga uppdrag: Bland annat Styrelseledamot och ordförande i Master Training AB, Brasil Development AB, SHH Bostad AB och Castar Europe AB.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 37 500 B-aktier genom Aktiebolaget Oscar Robur.

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom. FRICS. Johan har tidigare innehaft uppdrag som VD och koncernchef för Catella AB.

Beroende/Oberoende: Oberoende av bolaget och närstående, oberoende av bolagets ägare.



ERIK PAULSSON Född: 1942

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

Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Fabège AB, Backahill AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Catena AB.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 9 400 000 A-aktier och 12 170 513 B-aktier genom Backahill AB, samt 1 925 000 B-aktier i av Backahill delägda bolag.

Utbildning och erfarenhet: Folkskola. Förtagsledare och entreprenör sedan 1959. En av grundarna till Peab AB och SkiStar AB.

Beroende/Oberoende: Oberoende av bolaget och närstående, beroende av bolagets ägare.

Ledning



PER JOHANSSON Född: 1960

Uppdrag i Bolaget: Extern VD sedan 2016.

Direkt innehav i Bolaget: 12 500 B-aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: –

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.



MALIN ROSÉN Född: 1968

Uppdrag i Bolaget: CFO sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: 3 750 B-aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: –

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.



Revisor

ERNST & YOUNG AB

Huvudansvarig:

Per Karlsson, född 1962. Auktoriserad revisor i bolaget sedan 2015. Per Karlsson är medlem i FAR.

Revisorn nås via adress:

Ernst & Young AB, Nytorpgatan 14, 262 31 Ängelholm, Sweden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Brinova Fastigheter AB (publ) ("Brinova" eller "Bolaget"), med organisationsnummer 556840-3918, med säte i Ängelholm, Sverige, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för verksamhetsåret 2016. Årsredovisningen är upprättad i miljoner kronor. Numeriska uppgifter inom parentes avser föregående räkenskapsår.

Verksamheten

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter och har kompletterade kommersiella lokaler.

Per den 31 december 2016 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 2 491 Mkr (976) fördelat på 50 fastigheter och tomträtter.

Sedan den 30 september 2016 handlas B-aktierna i Brinova på First North Premier, Nasdaq, Stockholm (med ticker BRIN B).

Brinova skapar en hög avkastning för sina aktieägare genom att selektivt förvärva, aktivt förvalta och effektivt nyproducera fastigheter. Bolaget verkar i Södra Sverige.

Brinovas långsiktiga finansiella mål är:

- Avkastning på eget kapital ska vara minst riskfri ränta plus 7 procentenheter
- Soliditeten bör uppgå till minst 30 procent
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,75 ggr

För 2016 redovisar bolaget en avkastning på eget kapital på 13 procent (8), soliditet på 40 procent (46) och en räntetäckningsgrad på 4 ggr (4).

Koncernen bestod per 31 december av 41 aktiebolag (19), 4 handelsbolag (4) och 1 kommanditbolag (1) där Brinova Fastigheter AB är moderbolag. Samtliga fastigheter ägs via dotterbolag.

Moderbolag och organisation

Verksamheten i moderbolaget utgörs av koncernövergripande funktioner. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget. Moderbolagets intäkter, huvudsakligen i form av management fee till koncernens fastighetsägande bolag, uppgick under perioden till 9,7 Mkr (0,4). Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till -70,0 Mkr (-0,2). Likvida medel uppgick till 144,5 Mkr (48,0) och det egna kapitalet uppgick till 901,2 Mkr (526,8). Tjänster mellan koncernföretag debiteras enligt marknadsprissättning och på affärsmässiga villkor.

Brinovas operativa organisation består av förvaltningsorganisationen. Förvaltningen har anpassats efter de lokala marknadsmässiga förutsättningarna och är organiserad i två regioner, för att uppnå en effektiv och kundnära förvaltning. Förvaltning sker huvudsakligen med egen personal kompletterat med köpta tjänster lokalt. Förvaltningen ansvarar även för projektledning av ny- och ombyggnadsobjekt, upphandlingar och uppföljningar. På huvudkontoret finns centrala funktioner som Ekonomi/Finans och Administration. Dessa funktioner driver koncerngemensam utveckling och stöttar förvaltningen med funktionell expertis. Huvudkontoret finns i Ängelholm. Därutöver finns lokalkontor i Kristianstad, Karlskrona och Landskrona. Antalet anställda vid årsskiftet uppgår till 15 (8), varav 9 män och 6 kvinnor.

Fastighetsbestånd

Koncernen har vid årets slut ett fastighetsbestånd om 50 fastigheter främst lokaliserat på orterna Eslöv, Landskrona, Malmö Kristianstad, Karlskrona och Lund.

Per den 31 december 2016 uppgick marknadsvärdet på Bolagets fastighetsbestånd till 2 491 Mkr (976).

Fastighetsbeståndet omfattar cirka 184 000 kvm. Av ytan avser cirka 39 procent bostäder, 33 procent samhällsfastigheter och 28 procent kommersiella fastigheter.

Brinova lägger fokus på att identifiera intressanta förvärvsobjekt och samtidigt utveckla en effektiv förvaltning av det befintliga beståndet.

Hyresgästerna i fastighetsportföljen utgörs, till den del det inte är bostadshyresgäster, till största delen av kommuner, landsting eller andra myndigheter. Under 2016 uppgick hyresförlusterna (konstaterade och befarade) till 0,5 procent av den totala årshyran.

Brinova strävar efter att teckna långa hyresavtal med sina hyresgäster.

Finansiering och finansiell ställning

Bolagets verksamhet finansieras med eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Per 31 december 2016 uppgick koncernens egna kapital till 1 121,6 Mkr (549,9). Det redovisade värdet av koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens utgång till 1 502,2 Mkr (580,8) motsvarande en belåningsgrad om 60,3 procent (59,2). Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick till 1,9 år (1,4). Bolaget har under året säkrat låneräntan via ränteswapar med långa löptider varefter cirka 13 procent av den totala lånestocken är räntesäkrad. Inklusive effekten av ingångna räntederivat uppgick den genomsnittliga räntebindningen på skulder till kreditinstitut till 1,9 år (0,2). Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2016 till 1,5 procent (1,4).

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 26,6 Mkr (11,6). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -607,9 Mkr (21,5). Årets förvärv av fastigheter om -426,9 Mkr (47,3), investeringar i befintliga fastigheter om -186,5 Mkr (-55,6), förvärv av inventarier om -0,6 Mkr (-0,3) totalt sett 614,0 Mkr (8,6). Detta har finansierats via kassaflödet från den löpande verksamheten om 35,2 Mkr (17,9), genom försäljningar av fastigheter om 4,2 Mkr (21,4), finansiella placeringar om 1,9 Mkr (8,7), nyemissioner om 445,5 Mkr (74,5) samt en nettoupplåning om 161,6 Mkr (71,9) totalt sett 648,4 Mkr (194,4). Totalt uppgår årets kassaflöde till 33,4 Mkr (185,8). Koncernen likvida medel uppgår till 225,1 Mkr (191,7).

Resultat

Årets förvaltningsresultat uppgick till 33,4 Mkr (11,5), vilket motsvarar 0,7 kr per aktie (1,7). Ökningen beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Årets resultat efter skatt uppgick till 116,4 Mkr (23,8), motsvarande 2,4 kr per aktier (3,6). Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 0,7 Mkr (2,7), orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 115,1 Mkr (15,2) samt värdeförändringar avseende räntederivat med -0,6 Mkr (-).

Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 111,6 Mkr (39,1). Kontraktsportföljen bedöms per 31 december ha ett hyresvärde på helårsbasis om 205,2 Mkr (104,6). Den ekonomis-

ka uthyrningsgraden uppgick per bokslutsdagen till 89,5 procent (78,3).

Fastighetskostnaderna uppgick till 52,1 Mkr (18,6) under året. Ökningen av fastighetskostnaderna beror främst på fastighetsbeståndets förändring. Driftsöverskottet har ökat till 60,9 Mkr (22,3), vilket innebär en överskottsgrad om 54,6 procent (57,0). Finansnettot uppgick till -11,2 Mkr (-4,3).

Hållbarhet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär där de prioriterade områdena är att bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i fastigheterna och att vara en ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar sina medarbetare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Brinova har fokuserat på att under året bygga en organisation som ska ta väl hand om Brinovas fastigheter och kunder, det vill säga en aktiv förvaltning. Under året har 8 personer anställts i förvaltning och administration. I april tillträdde Per Johansson som VD för bolaget.

Brinova har i september 2016 godkänns för listning på Nasdaq First North Premier och första handelsdagen blev 30 september. Noteringen innebär en kvalitetsstämpel för att underlätta kapitalanskaffningen som är central för bolagets fortsatta expansion.

I november räntesäkrade Brinova 200 Mkr av låneportföljen. Räntesäkringen gjordes med hjälp av ränteswapar om 100 Mkr vardera på åtta respektive tio år till en genomsnittlig ränta om 0,96 procent.

Efter räkenskapsårets utgång har Brinova tecknat avtal om refinansiering av 411 Mkr hos Swedbank med en kapitalbindning om 3 år samt av 168 Mkr hos Danske Bank med en kapitalbindning om 2 år.

Förvärv och försäljningar

Under kvartal 1 förvärvades fastigheterna Karlskrona Lindblad 10 och Lindblad 24. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om 8 700 kvm. Fastigheterna tillträdde den 15 februari 2016.

Under kvartal 2 förvärvades sex fastigheter i området kring Lund med en total uthyrningsbar yta om cirka 9 000 kvm och 145 lägenheter. Hyresvärde uppgår till 13 Mkr per år. Fastigheterna tillträdde den 30 juni 2016.

Avtal tecknades även om förvärv av fem samhällsfastigheter i området kring Malmö med en yta om cirka 8 000 kvm. Hyresvärdet uppgår till 14 Mkr per år och hyresgäster är bland annat Malmö Stad och Region Skåne.

Kvartal 3 förvärvade Brinova en kontorsfastighet i Sjöhemsområdet i Kristianstad med en yta om cirka 800 kvm samt en skolfastighet i Barsebäck med en yta om cirka 2 400 kvm.

Avtal om förvärv av ett fastighetsbestånd i Eslöv tecknades under det fjärde kvartalet. Beståndet består av 455 bostadslägenheter samt samhällsfastigheter.

Avtal tecknades även avseende dels en fastighet i Vellinge

om cirka 3 500 kvm för vårdboende samt en fastighet i Kävlinge om cirka 3 400 kvm för hyresrätter och LSS-boende. Förvärven av bestånden kräver ett godkännande av Brinovas bolagsstämma då det är en transaktion med närstående. Tillträde beräknas till juni 2017 respektive juni 2018.

Projekt

Under året har Brinova investerat i befintliga fastigheter med 106 Mkr, varav större delen avser en ombyggnation i fastigheten Östra Roten 21 i Landskrona till Kulturskola och i fastigheten Karl XV 18 till Komvux, bägge ombyggnationerna åt Landskrona kommun.

I kvartal 3 beslutar Brinova att investera totalt 50 Mkr i omfattande renoveringar och underhåll av fastighetsbeståndet i centrala Landskrona.

I kvartal 4 vinner Brinova Karlskrona kommuns upphandling av ny idrotts- och eventarena i Karlskrona. Brinova tillträder fastigheten våren 2017 och tecknar ett 25-årigt hyresavtal.

Uthyrningar

Brinova tecknar i kvartal 4 ett 20-årigt hyresavtal med Malmö Stad för ett LSS-boende i Oxie Centrum.

Risker och riskhantering

Brinova utsätts löpande för olika risker som kan få betydelse för Bolagets resultat och finansiella ställning. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, rutiner, policyer och kompetensutveckling är metoder för att kontrollera och minimera riskerna som verksamheten utsätts för. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för Bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Hyresintäkter och fastighetskostnader

Hyresintäkter utgör Brinovas huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat. En minskning av hyresintäkterna kan härledas till hyresnivåer, kundförluster eller vakanser.

För Brinovas bestånd av samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter råder marknadshyror där nyproduktion och efterfrågan påverkar hyresnivåerna. Bostadsfastigheterna omfattas av regleringar som bland annat innebär att den så kallade bruksvärdesprincipen bestämmer hyressättningen.

Efterfrågan på lokaler i samhällsfastigheter är i regionen god. Avtal skrivs på upp till 25 år och hyresnivån är reglerad via indexavtal. För övriga kommersiella avtal regleras hyresnivåerna succesivt då avtalen normalt sträcker sig 3 till 5 år. Även dessa avtal är normalt helt eller delvis bundna till konsumentprisindex det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Efterfrågan på bostäder är stor i alla de kommuner som Brinova verkar i och Bolaget verkar aktivt med att renovera lägenheter till modern

standard och därmed kunna höja hyresnivån.

Kundförluster kan uppstå när hyresgäster inte har möjlighet att fullfölja sina åtaganden.

Brinova arbetar aktivt för att minimera risken för kundförluster. Vid nytecknande av avtal, för såväl bostads- och kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, borgensåtaganden eller liknande.

Av de tio största hyresgästerna utgörs nio av kommuner, landsting eller andra myndigheter vilkas betalningsförmåga får anses som god.

Förändringar i vakansgrad påverkar hyresintäkterna. Vakansgraden påverkas av bland annat den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning.

Risken för ökande vakanser i beståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och samhällsfastigheter med långa kontrakt, bra lägen och stabila kunder. Uthyrningsgraden i den totala portföljen har ökat under året från 78 till 90 procent.

Brinovas fastighetskostnader består av kostnader för drift och underhåll samt kostnader för tomträttsavgälder och fastighetsskatt.

Kostnader för drift, underhåll och taxebundna kostnader såsom el och värme beror på prisnivå och förbrukning. Ökar dessa mer än vad som kompenseras för genom avtalade hyror, kan det påverka resultatet. Även oförutsedda renoveringsbehov kan påverka resultatet.

Brinova arbetar löpande med att hitta kostnadseffektiva lösningar, inte minst på energiområdet. Brinova har inventerat sitt bestånd för att planlägga renoveringsbehovet, därför utgörs oförutsedda renoveringskostnader som skulle kunna uppstå främst av skador för vilket Brinova har tecknat försäkringslösningar.

Brinovas möjlighet att påverka kostnaderna för tomträttsavgälder och fastighetsskatt är begränsad. Tomträtterna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka resultatet.

Kostnaden för fastighetsskatten i samhällsfastigheter och kommersiella fastigheter ersätts i de flesta hyresavtal av hyresgästen. Ökningar i tomträttsavgälden kompenseras ofta genom indexregleringar i, eller omförhandlingar av, hyreskontrakt. Huvuddelen av Brinovas fastigheter är friköpta.

Fastighetsvärde och projektrisker

Fastigheterna är Brinovas största tillgång. Fastighetsinnehavet redovisas till dess bedömda marknadsvärde. Detta innebär att förändrade marknadsvärden till följd av förändrade hyresnivåer och vakansgrader, ändrade krav på direktavkastning, detaljplaneprocesser, tillgång och villkor för finansiering med mera kommer att påverka Brinovas resultat och finansiella ställning.

Fastighetsbeståndets sammansättning av bostäder och sam-

hällsfastigheter med långa kontrakt, bra lägen och stabila kunder ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. En planerad utveckling av Brinovas projektportfölj i form av byggrätter kommer också i framtiden skapa värde tillväxt i beståndet. Brinova värderar löpande varje kvartal 25 procent av sina fastigheter externt och resterade del internt med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas beståndet externt minst en gång per år.

Vid genomförande av projekt är riskerna främst relaterade till tidsplan och kostnadsnivå, men även att marknadens behov förändras innan fastigheten är klar att tas i bruk.

Brinova bedriver sin om-, till- och nybyggnation i nära samarbete med hyresgästen och påbörjas först efter att hyresavtal har ingåtts. Brinova har god kompetens och interna processer för att korrekt uppskatta kostnad för, planera och genomföra de utvecklingsprojekt som Bolaget genomför.

Finansiella risker

Brinovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. De finansiella riskerna består av ränterisk, refinansieringsrisk, likviditetsrisk samt risken för värdeförändringar på finansiella instrument.

Räntekostnader utgör Brinovas enskilt största kostnadspost. Förändringar i marknadsräntor påverkar Brinovas resultat och finansiella ställning, både direkt via räntekostnad med även indirekt via värdet på fastigheterna.

Bolaget arbetar enligt finanspolicyn med räntebindning utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Räntebindning sker med räntederivat, i form av ränteswappar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga räntebindningstid. Brinova har idag derivat motsvarande 13 procent av låneportföljen.

Räntederivaten redovisas löpande till verkligt värde i rapport över finansiell ställning. Ett teoretiskt under- eller övervärde som inte är kassaflödespåverkande uppstår när marknadsräntorna förändras. Vid derivatens slutpunkt är dock under- eller övervärdet alltid noll.

Huvuddelen av Brinovas finansiering består av banklån. Risken finns att finansiering inte alls kan erhållas, eller endast till kraftigt ökade kostnader när ett lån förfaller till betalning eller villkoren omförhandlas.

Finanspolicyn reglerar hur kapitaltillförsel ska säkras. Brinova eftersträvar en balans mellan kort- och långfristig upplåning uppdelad på ett antal finansieringskällor. Omförhandlingar initieras i god tid för att fånga upp frågeställningar i ett tidigt skede av såväl omförhandlingar och förhandlingar om nytt kapital.

Likviditetsrisk innebär bristande tillgång på likvida medel eller kreditutrymme för att kunna uppfylla betalningsåtaganden. Brinova har likvida medel om 225 Mkr på balansdagen.

Transaktionsrelaterade risker

De transaktionsrelaterade riskerna kan delas upp i risker kopp-

lade till att förvärven är gjorda i bolagsform, miljörisker och tekniska problem.

Fastighetsförvärv sker oftast i bolagsform. Historiska beslut och åtgärder samt den framtida resultatutvecklingen i de förvärvade bolagen kan påverka Brinovas resultat och finansiella ställning.

Brinova har en god kompetens för att kunna göra en korrekt bedömning av förvärvens framtida potential. Inför varje förvärv gör Brinova en omfattande due diligence för att minimera riskerna knutna till historiska beslut och åtgärder.

Den som bedrivit verksamhet som bidragit till förorening är även ansvarig för efterbehandlingen, enligt Miljöbalken. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den ansvarig som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till, eller då borde ha upptäckt föroreningarna.

Vid varje förvärv undersöker och identifierar Brinova eventuella miljörisker. Även befintliga fastigheter analyseras, och skulle några miljörisker förekomma, upprättas åtgärdsplaner.

Risker finns även som är kopplade till den tekniska driften av fastigheterna, såsom risken för konstruktionsfel och andra dolda fel eller brister.

Vid förvärven görs även en grundlig teknisk undersökning för att identifiera och reducera sådana risker.

Organisatorisk risk

Organisatoriska risker kan härledas till personberoende, kompetensbrist eller risker kopplade till bristfälliga rutiner och internkontroll.

Ett bolags framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Brinova har en ledningsgrupp med god kunskap inom fastighetsutveckling, förvaltning och ekonomi.

Ett bolag med en liten organisation kan medföra ett beroende av den enskilda medarbetaren. Försämrad möjlighet för bolaget att behålla och rekrytera kvalificerad ledningspersonal och annan kompetent personal på rimliga villkor, kan få en väsentlig påverkan på Bolagets resultat och finansiella ställning. En kontinuerlig dialog förs med medarbetarna och marknadsmässiga villkor bidrar till en låg personalomsättning.

Bolaget kan lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslost beteende från bolagets personal eller andra företrädare. Brinova har tydliga policys och instruktioner om hur alla processer ska genomföras. En väl utvecklad intern kontroll som löpande följer upp verksamheten, ändamålsenliga administrativa system, samt kompetensutveckling bidrar till att minska risken till följd av bristfälliga rutiner. I det fall skada trots allt skulle uppstå är bolaget försäkrat.

Legala risker

Legala risker kan delas upp i risker för tvister, risker kopplade till fastigheter som förvaltnings- och handelsprojekt, skatter och underskottsavdrag.

Brinova kan komma att bli inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som kan få betydande effekt på bolagets resultat och finansiella ställning.

Brinova arbetar aktivt med att avtal och överenskommelser ska vara väl dokumenterade och genomarbetade för att undvika risken för tvister.

När transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Beskattningen av utdelningar, vinst vid försäljning av andelar och förutsättningar för koncernbidrag påverkas.

Brinova kartlägger regelbundet skattesituationen i sin legala struktur och vidtar åtgärder för att behålla klassificeringen av de fastighetsägande bolagen som kapitaltillgångar.

Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighetsskatten eller andra tillämpliga skatter kan påverka bolaget. En stor del av fastighetsskatten vidaredebiteras till de kommersiella hyresgästerna vilket innebär att förändringar i fastighetsskatten får en begränsad effekt på Brinova. I övrigt följer Brinova noggrant utvecklingen på detta område.

Brinova följer även utvecklingen och diskussionerna kring förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag som kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka Brinova resultat och finansiella ställning.

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen förväntas även fortsättningsvis förvärva, utveckla och förvalta bostads- och samhällsfastigheter.

Ägarförhållanden

Brinova Fastigheter AB ägs till 30 procent av Backahill AB, till 26 procent av Fastighets AB Balder, och till 10 procent av ER-HO Förvaltning AB. Övriga aktieägare äger 34 procent.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinovas har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2016. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

	Mkr
Balanserat fritt eget kapital	681,9
Årets resultat	-70,0
	611,9
disponeras så att	
i ny räkning överförs	611,9
	611,9

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	1,2,3 Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Hysesintäkter	4,5	111,6	39,1
Övriga intäkter	4	1,4	1,8
Fastighetskostnader	6	-52,1	-18,6
Driftsöverskott		60,9	22,3
Central administration	6,7,8,9	-16,3	-6,9
Resultat från andelar i intresseföretag	11	–	0,4
Finansiella intäkter	12	0,1	0,4
Finansiella kostnader	13	-11,3	-4,7
Förvaltningsresultat		33,4	11,5
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter		0,7	2,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	15	115,1	15,2
Värdeförändringar derivat	26	-0,6	–
Resultat före skatt		148,6	29,4
Aktuell skatt	14	-0,5	-0,4
Uppskjuten skatt	14	-31,7	-5,2
Årets resultat		116,4	23,8
Årets övriga totalresultat		–	–
Årets totalresultat		116,4	23,8
Årets resultat och årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		116,4	23,8
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		2,40	3,60
Utdelning per aktie, kr		0,00 ¹⁾	–

1) Styrelsens förslag till utdelning

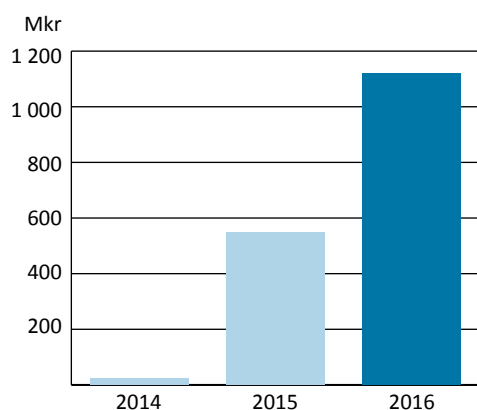
Koncernens rapport över finansiell ställning

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	2 491,4	976,2
Inventarier	16	0,6	0,2
Andelar i intresseföretag	19	–	1,8
Uppskjuten skattefordran	14	14,1	10,5
Övriga långfristiga fordringar	20	6,0	6,0
Summa anläggningstillgångar		2 512,1	994,7
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		–	0,1
Kundfordringar	21	4,3	2,9
Övriga fordringar	23	22,4	7,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2,8	1,3
Likvida medel	2	225,1	191,7
Summa omsättningstillgångar		254,6	203,2
SUMMA TILLGÅNGAR		2 766,7	1 197,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
	25		
Aktiekapital		289,3	168,9
Övrigt tillskjutet kapital		660,1	336,1
Balanserat resultat		55,8	21,1
Årets resultat		116,4	23,8
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 121,6	549,9
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Summa eget kapital		1 121,6	549,9
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	14	49,7	25,7
Långfristiga skulder till kreditinstitut	26,29,30	851,3	125,2
Övriga långfristiga skulder	26	0,6	–
Summa långfristiga skulder		901,6	150,9
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	26,29,30	650,9	455,6
Leverantörsskulder		23,0	8,6
Aktuella skatteskulder		3,8	0,9
Övriga skulder	27	33,3	16,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	32,5	15,9
Summa kortfristiga skulder		743,5	497,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 766,7	1 197,9

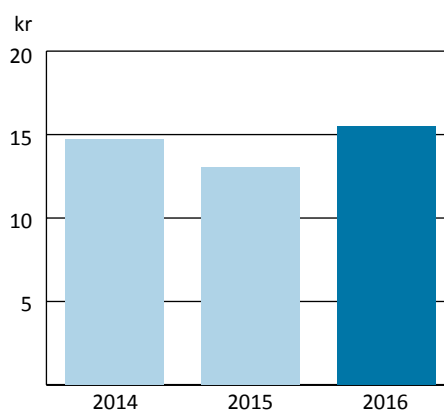
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt till- skjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt
Ingående balans 2015-01-01	20,2	0,7	1,2	–	22,1
Årets totalresultat	–	–	23,8	–	23,8
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	168,6	335,4	–	–	504,0
Nedsättning av aktiekapital	-19,9	–	19,9	–	–
Utgående balans 2015-12-31	168,9	336,1	44,9	–	549,9
Årets totalresultat	–	–	116,4	–	116,4
Transaktioner med ägare:					
Nyemission	120,4	329,7	–	–	450,1
Emissionskostnader	–	-7,2	–	–	-7,2
Skatt på emissionskostnader	–	1,6	–	–	1,6
Effekt av nya definitioner av eget kapitalinstrument	–	–	10,8	–	10,8
Utgående balans 2016-12-31	289,3	660,2	172,1	–	1 121,6

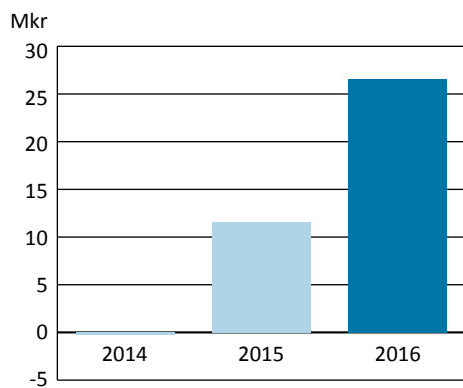
Eget kapital



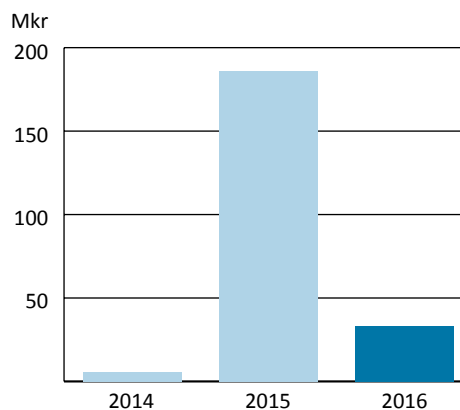
Eget kapital per aktie



Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital



Kassaflöde



Koncernens kassaflödesanalys

Mkr	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	148,6	29,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Orealiserade värdeförändringar	-114,5	-15,2
Resultat försäljning anläggningstillgångar	-0,7	-2,7
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0,1	0,1
Övrigt	-1,6	–
Betald skatt	-5,3	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26,6	11,6
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-9,1	8,6
Förändring av rörelseskulder	17,7	-2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35,2	17,9
Investeringsverksamheten		
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-426,9	47,3
Avyttring av förvaltningsfastigheter	4,2	21,4
Förvärv av och investering i förvaltningsfastigheter	-186,5	-55,6
Förvärv av inventarier	-0,6	-0,3
Förvärv av övriga finansiella tillgångar	–	-6,8
Försäljning av finansiella tillgångar	1,9	15,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-607,9	21,5
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	444,5	74,5
Upptagna lån	857,8	74,0
Amortering av lån	-696,2	-2,1
Utbetald utdelning	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	606,1	146,4
Årets kassaflöde	33,4	185,8
Likvida medel vid årets början	191,7	5,9
Likvida medel vid årets slut	225,1	191,7

Moderföretagets rapport över totalresultat

Mkr	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Nettoomsättning	4	9,7	0,4
<i>Rörelsens kostnader:</i>			
Övriga externa kostnader	7,8	-13,1	-1,1
Personalkostnader	9	-12,2	-1,4
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-0,2	-0,1
Övriga rörelsekostnader		–	-0,7
Rörelseresultat		-15,8	-2,9
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	-54,5	0,1
Resultat från andelar i intresseföretag	11	–	0,4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12	0,1	0,3
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-0,6	–
Resultat efter finansiella poster		-70,8	-2,1
Värdeförändringar derivat	26	-0,6	–
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-71,4	-2,1
Bokslutsdispositioner		–	0,7
Resultat före skatt		-71,4	-1,4
Skatt på årets resultat	14	1,4	1,2
Årets totalresultat		-70,0	-0,2

Moderföretagets balansräkning

29,30

Mkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	16	0,6	0,2
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17,18	907,2	461,2
Andelar i intresseföretag	19	–	1,8
Uppskjuten skattefordran	14	12,9	1,3
Summa finansiella anläggningstillgångar		920,1	464,3
Summa anläggningstillgångar		920,7	464,5
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	22	155,3	15,4
Övriga fordringar	23	3,6	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	0,5	–
Summa kortfristiga fordringar		159,4	15,4
Kassa och bank		144,5	48,0
Summa omsättningstillgångar		303,9	63,4
SUMMA TILLGÅNGAR		1 224,6	527,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	25	289,3	168,9
Summa bundet eget kapital		289,3	168,9
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		660,1	336,1
Balanserat resultat		21,8	22,0
Årets totalresultat		-70,0	-0,2
Summa fritt eget kapital		611,9	357,9
Summa eget kapital		901,2	526,8
SKULDER			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntederivat	26	0,6	–
Summa långfristiga skulder		0,6	–
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		7,6	0,1
Skulder till koncernföretag	22	311,1	–
Övriga skulder	27	0,5	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	3,6	1,0
Summa kortfristiga skulder		322,8	1,1
Summa skulder		323,4	1,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 224,6	527,9

Rapport över förändringar i moderföretagets eget kapital

Mkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Total eget kapital
	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserat resultat	Årets totalresultat	
Ingående balans 2015-01-01	20,2	0,7	2,1	–	23,0
Årets totalresultat				-0,2	-0,2
Transaktioner med ägare:					–
Nyemission	168,6	335,4	–		504,0
Nedsättning av aktiekapital	-19,9	–	19,9		
Utgående balans 2015-12-31	168,9	336,1	22,0	-0,2	526,8
Ingående eget kapital 2016-01-01	168,9	336,1	21,8	–	526,8
Årets totalresultat				-70,0	-70,0
Transaktioner med ägare:					–
Nyemission	120,4	324,0	–		444,4
Utgående eget kapital 2016-12-31	289,3	660,1	21,8	-70,0	901,2

Moderföretagets kassaflödesanalys

Mkr	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-71,4	-2,1
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	64,4	0,1
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	–	-0,5
Värdeförändring finansiella instrument	0,6	–
Betald skatt	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-6,4	-2,5
Förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-144,0	3,0
Förändring av rörelseskulder	321,1	-1,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	170,7	-1,0
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,6	-0,3
Investering i finansiella tillgångar	-519,4	-33,7
Försäljning av finansiella tillgångar	1,3	10,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-518,7	-23,9
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	444,5	74,5
Amortering av skuld	–	-2,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	444,5	72,4
Årets kassaflöde	96,5	47,5
Likvida medel vid årets början	48,0	0,5
Likvida medel vid årets slut	144,5	48,0



Brinova



Fastigheter
i södra Sverige

Nas

Noter

Not 1 väsentliga redovisningsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges

Allmän information

Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556840-3918, har sitt säte i Ängelholm i Skåne län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterföretag. Huvudkontorets adress är Tåstrups-gatan 2, 262 63 Ängelholm. Moderbolagets aktier är noterade på First North Premier, Nasdaq, Stockholm (Ticker BRIN B).

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterade kommersiella lokaler.

Verksamheten i moderföretaget Brinova Fastigheter AB består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i dotterföretag, som i sin tur äger fastigheter eller aktier i fastighetsbolag. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för publicering av styrelsen den 14 mars 2017 och föreläggs årsstämman för fastställande den 4 maj 2017.

Överensstämmelse med lag och normgivning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial Reporting Standards (IFRS), utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare tillämpar koncernen även Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (Kompletterande redovisningsregler för koncerner) vilket specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen.

Moderföretaget tillämpar Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer), vilket innebär samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges i nedan. De avvikelser som förekommer mellan moderföretagets och koncernens principer föräns av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderföretaget till följd av ÅRL samt i vissa fall av skatteskäl.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter, utom i de fall där det särskilt anges.

Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderföretaget enligt anskaffningsvärdemetoden.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderföretaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital och att andra avsättningar redovisas som egen huvudrubrik i balansräkningen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Moderföretaget redovisar koncernbidrag enligt huvudregeln, vilket innebär att erhållna koncernbidrag från dotterföretag redovisas som finansiell intäkt. Lämnade koncernbidrag till dotterföretag redovisas som ökning av andelar i koncernföretag.

Erhållna koncernbidrag från moderföretag redovisas i eget kapital. Även lämnade koncernbidrag till moderföretag redovisas i eget kapital.

Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

Försättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderföretaget funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs i not till den post som skulle kunna bli föremål för justering.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag, dotterföretag och intresseföretag

Nya och ändrade standarder som tillämpas av koncernen

De nya eller ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med den 1 januari 2016 har inte haft någon påverkan på koncernens finansiella rapporter 2016.

Nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft

De nya eller ändrade standarder och nya tolkningar som har utgivits av International Accounting Standards Board (IASB) samt IFRS Interpretation Committee (IFRIC) men som träder i kraft för räkenskapsår som börjar efter den 1 januari 2017 har ännu inte börjat tillämpas av koncernen. Nedan beskrivs de som bedöms få påverkan på koncernens finansiella rapporter den period de tillämpas första gången.

IFRS 9, Finansiella instrument

IFRS 9 omfattar redovisning av finansiella tillgångar och skulder och ersätter IAS 39 Finansiella instrument: Redovisning och värdering. Standarden träder i kraft den 1 januari 2018. I likhet med IAS 39 klassificeras finansiella tillgångar i olika kategorier, varav vissa värderas till upplupet anskaffningsvärde och andra till verkligt värde. IFRS 9 inför dock andra kategorier än de som finns i IAS 39. IFRS 9 inför också en ny modell för nedskrivningar av finansiella tillgångar. För finansiella skulder överensstämmer IFRS 9 i stort med IAS 39. För skulder redovisade till verkligt värde ska dock den del av verkligtvärdeförändringen som är hänförlig

till den egna kreditrisken redovisas i övrigt totalresultat istället för i resultatet, såvida detta inte orsakar inkonsekvens i redovisningen. IFRS 9 inför även delvis ändrade kriterier för säkringsredovisning.

Företagsledningens har ännu inte genomfört en detaljerad analys av effekterna vid tillämpning av IFRS 9 och kan därför ännu ej kvantifiera effekterna. Företagsledningens bedömning är att tillämpningen av IFRS 9 inte väntas få någon väsentlig påverkan på de redovisade beloppen i de finansiella rapporterna vad gäller koncernens finansiella tillgångar och skulder.

IFRS 15, Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 ersätter samtliga tidigare utgivna standarder och tolkningar som hanterar intäkter och träder i kraft den 1 januari 2018. Standarden inför en samlad modell för intäktsredovisning enligt vilken en intäkt redovisas när en vara eller tjänst överförs till kund. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten utgörs av det belopp som bolaget förväntar sig erhålla som ersättning för överförda varor eller tjänster.

Redan idag redovisar Brinova vinster eller förluster från fastighetsförsäljningar på tillträdesdagen. Rekommendationen kan innebära utökade upplysningskrav kring försäljningen.

IFRS 16, Leasing

IFRS 16 utfärdades den 13 januari 2016 och ska ersätta IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 introducerar en "right of use model" och innebär för leasetagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Undantagna är leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. I resultaträkningen redovisas avskrivningar på tillgången och räntekostnader på skulden. För Brinova som leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. IFRS 16 är tillämpligt för räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 med tidigare tillämpning tillåten under förutsättning att IFRS 15 tillämpas samtidigt. Standarden träder i kraft 1 januari 2019.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Brinova har denna funktion identifierats som företagsledning, det vill säga den enhet inom Brinova som fattar strategiska beslut.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsoliderings principer

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande av Brinova. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att få ekonomiska fördelar, vilket vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av rösträtterna. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterbolag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaff-

ningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats och som utgör vederlag för de förvärvade nettotillgångarna. I anskaffningsvärdet ingår även verkligt värde på alla tillgångar och skulder som är följden av en överenskommen villkorad köpeskilling. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. Identifierbara tillgångar och övertagna skulder i ett rörelseförvärv värderas inledningsvis till verkliga värden på förvärvsdagen. För varje förvärv avgör koncernen om innehav utan bestämmande inflytande i det förvärvade företaget skall redovisas till verkligt värde eller till innehavets proportionerliga andel av det förvärvade företagets nettotillgångar.

Överstiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventalförpliktelser redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2015 och 2016 har redovisats som förvärv av tillgångar.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel av intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- och undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde. "Andel i intresseföretags resultat" redovisas som en del av förvaltningsresultatet.

När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen. Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och gemensamt kontrollerade företag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Avyttring av ett bestämmande inflytande, betydande inflytande respektive gemensamt inflytande

När koncernen inte längre har ett bestämmande inflytande, betydande inflytande eller ett gemensamt inflytande, omvärderas varje kvarvarande innehav till verkligt värde och ändringen redovisas i resultaträkningen. Det verkliga värdet används som det första redovisade värdet och utgör grund för den fortsatta redovisningen av det kvarvarande innehavet som intresseföretag, joint venture eller finansiell tillgång. Alla belopp avseende den avyttrade verksamheten som tidigare redovisats i övrigt totalresultat, redovisas som om koncernen direkt hade avyttrat de hänförliga tillgångarna eller skulderna. Detta kan medföra att belopp som tidigare redovisats i övrigt totalresultat omklassificeras till resultatet.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Alla enheter i koncernen har svenska kronor som funktionell valuta. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

Transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

Rörelsens intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida. Utfakturerad fastighetskatt och mediakostnader redovisas som intäkt i den period de faktureras av Brinova.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Brinova redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader Central administration

Här ingår kostnader på övergripande koncernnivå för bland annat koncernledning, personaladministration, data och IR, revision samt finansiella rapporter.

Kostnader för operationella leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar, räntekostnader på lån och utdelningsintäkter.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden.

Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. För poster som går mot övrigt totalresultat redovisas även skatteeffekten mot övrigt totalresultat. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar och lånefordringar. Bland skulder och eget kapital återfinns finansiella instrument i form av leverantörsskulder, låneskulder och derivat.

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar inklusive hyresfordringar, i årsredovisningen benämnd som kundfordran, redovisas när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på

annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumentet förvärvades. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader förutom för de finansiella instrument som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Se vidare avsnittet Nedskrivningar nedan.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat som har fasta betalningar eller med betalningar som går att fastställa, och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer vid kontant utlåning och då Brinova tillhandahåller varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta transaktionskostnader periodiseras över instrumentets löptid. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. En reserv för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reservens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordran redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas i posten finansiella kostnader.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av derivat som inte används för säkringsredovisning. Skulder i kategorin värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Verkligt värde på finansiella instrument

Vid fastställandet av verkligt värde för lån samt avtal om räntesäkring sker en diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid vilket innebär att verkligt värde fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Finansiella skulder värderas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Finansiella skulder värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteskillnadsersättningar vid förtidslösen av lån redovisas i resultaträkningen vid lösentidpunkten. Långfristiga skulder har en förväntad löptid som är längre än ett år

medan kortfristiga skulder har en löptid om högst ett år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder som har en kort förväntad löptid redovisas därför normalt till nominellt värde. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Derivat och säkringsredovisning

Brinova tillämpar inte säkringsredovisning. Samtliga derivat redovisas i kategorierna "Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen" respektive "Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen".

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och finansiella skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i rapporten över finansiell ställning endast när följande kriterier är uppfyllda:

- Det finns en legal rätt att kvitta de redovisade beloppen, och
- Företaget har för avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller samtidigt realisera tillgångarna och skulderna.

Finansiella intäkter och kostnader kvittas i resultaträkningen i de fall de är kopplade till de finansiella tillgångar och skulder där kvittning sker.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering finns i not 2, Finansiell riskhantering.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anläggningen.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med väsentligt olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst eller förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Inventarier och installationer skrivs av på 5-20 år. Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas därefter i balansräkningen till verkligt värde. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även under ombyggnationen som förvaltningsfastighet. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värderingsmodell som finns närmare beskriven i not 14. Värderingsmodellen innebär en nuvärdesberäkning av bedömda framtida betalningsströmmar. Brinova värderar löpande varje kvartal 25 procent av sina fastigheter externt och resterande del internt med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas beståndet minst en gång per år. Förvaltningsfastigheter är i nivå 3 enligt värderingshierarkin.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet normalt övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

Tillkommande utgifter

Till redovisade värdet läggs även tillkommande utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion för större ny-, till- eller ombyggnader av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar samt andelar i dotterföretag, intresseföretag, joint venture mm

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet). En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av till-

gångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

För lånefordringar och kundfordringar, vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde, beräknas eventuell nedskrivning som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av upplupet anskaffningsvärde objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Aktiekapital

Innehav av egna aktier och andra egetkapitalinstrument redovisas som en minskning av det egna kapitalet. Förvärv av sådana instrument redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av egetkapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Det finns för räkenskapsåren 2015 och 2016 inga instrument som medför utspädnings effekter.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera samt sociala kostnader, redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensioner

Brinova har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuariella beräkningar. Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken Brinova betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Brinova har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Brinova har avgiftsbestämda pensionsplaner samt i dotterbolagen, åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 10, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2004-2016 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd anställning sagts upp av Brinova före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Brinova redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.

Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

Leasing – leasetagare

Leasingavtal klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, och om så inte är fallet är det fråga om operationell leasing. Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

Leasing – leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 6. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår ovan.

Not 2 Finansiell riskhantering

Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riksmandat fastställda av Brinova styrelse. Finanspolicyn anger de övergripande reglerna för hur Brinovas finansfunktion ska hanteras och hur riskerna i finansverksamheten ska begränsas. Verksamheten finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Brinova Fastigheter AB, som ska tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutat mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga. Rapportering sker till styrelsen kvartalsvis i enlighet med fastställda riktlinjer i finanspolicyn.

Finansiella riskfaktorer

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker, vilka kan påverka bolagets finansiella ställning och resultat. I det följande beskrivs de huvudsakliga finansiella risker som Brinova-koncernen är exponerad för och hur ledningen valt att hantera dessa risker. Noterna ska läsas tillsammans med de noter som närmare beskriver de finansiella tillgångar och skulder som koncernen har.

Finansieringsrisk - Likviditetsrisk

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långgivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av den totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bland annat att projektläda fastighetsutvecklingsprojekt, vilka kan komma att fördröjas eller drabbas av oförutsedda eller ökade kostnader - på grund av faktorer inom eller utom koncernens kontroll. I det fall sådana omständigheter inträffar kan det innebära att projekten inte kan slutföras innan lånen förfaller, eller att sådana ökade kostnader inte ryms inom beviljade kreditfaciliteter. I det fall en sådan situation uppstår, där Brinova inte erhåller erforderliga krediter eller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning uppstå.

Per den 31 december 2016 har koncernen en likviditet om 225,1 Mkr (191,7) samt en ej utnyttjad checkräkningskredit om 30 Mkr (0). Likviditetsrisken hanteras, förutom med tillgång till likvida medel och checkräkningskredit som kan lyftas med kort varsel för att jämna ut svängningar i betalningsflöden även genom regelbundna likviditetsprognoser.

Enligt finanspolicyn ska nettoskulden huvudsakligen vara täckt av medelfristig och långfristig upplåning dvs med en genomsnittlig kapitalbindningstid uppgående till 2-10 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid årsskiftet till 1,9 år, men refinansieringsavtal om 579 Mkr på 2 respektive 3 år har tecknats efter bokslutsdatum.

I nedanstående tabell visas förfallostrukturen vid årets slut.

Förfall, år	Låneförfall	
	Belopp, Mkr	Andel, %
2017	638,5	43 %
2019	745,5	49 %
2020	104,5	7 %
2021	2,6	0 %
>2025	11,1	1 %
Totalt	1 502,2	100 %

Koncernens kreditfacilitet är förenad med villkor som består av ett antal finansiella nyckeltal, som till exempel belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Villkoren till kreditgivarna är utfärdade med betryggande marginal till Brinovas mål för finansförvaltningen enligt finanspolicyen. Målen är att uppvisa en soliditet om lägst 30 procent samt en belåningsgrad om högst 65 procent. Per den 31 december var soliditeten 40,5 procent och belåningsgraden 60,3 procent vilket ger en stabil plattform för framtida expansion. Brinova arbetar löpande med uppföljning av sina lånevillkor och styrelsen tar del av resultatet.

Ränterisk

Koncernens ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter Koncernen för ränterisk avseende kassaflöde. Koncernen har uteslutande upplåning mot Stibor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att koncernen är exponerad mot svängningar i Stibor. Förändringar av räntor kan leda till förändringar av verkliga värden, förändringar i kassaflöden samt fluktuationer i koncernens resultat.

En känslighetsanalys avseende räntekostnaderna visar att vid en ökning respektive minskning av marknadsräntan med 0,5 procentenheter skulle räntekostnaden öka med 7,5 Mkr respektive 1 Mkr. Att en räntenedgång medför en ökad räntekostnad beror på att den rörliga räntebasen (STIBOR) i de flesta bankavtal inte kan gå lägre än noll, medan den rörliga räntan i räntederivat kan gå under noll. Känslighetsanalysen är enbart uppskattad utifrån en antagande om förändrade nivåer i STIBOR.

Enligt finanspolicy ska räntetäckningsgraden alltid överstiga 1,75 gånger, per årsskiftet var räntetäckningsgraden 4,0 gånger (4,0).

Genom en kombination av lån med kort räntebindning och utnyttjande av finansiella instrument i form av ränteswapar kan räntebindningstiden samt räntenivån anpassas så att målen för finansverksamheten nås med begränsad ränterisk. Detta utan att underliggande lån behöver omförhandlas.

Nedanstående tabell visar ränteförfallostrukturen per 31 december 2016.

Förfall, år	Ränteförfall		
	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2017	988,8	1,1	65 %
2019	208,9	2,1	14 %
2020	104,5	2,1	7 %
2024	100,0	2,4	7 %
>2025	100,0	2,6	7 %
Totalt	1 502,2	1,5	100 %

Brinovas räntederivatportfölj består av sammanlagt 200 Mkr fördelat på två ränteswapar. Se nedanstående tabell. Genom sänkta marknadsräntor har undervärdet på Brinovas derivatportfölj ökat till 0,6 Mkr vilket inneburit en negativ värdeförändring på 0,6 Mkr under året.

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-0,3
2016	2026	1,1	100,0	-0,3
Totalt			200,0	-0,6

Framtida likviditetsflöden

Framtida likviditetsflöden hänförligt till krediter framgår nedan. Vid beräkningen av krediter samt de rörliga benen i ränteswaparna har Stiborräntan per bokslutsdagen använts. Utestående låneskuld och kreditmarginal har antagits vara densamma per bokslutsdagen fram till respektive förfall, då de antagits slutamorteras.

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2016-12-31

År / Mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2017	650,9	20,1	3,1	674,1
2018	9,4	17,5	3,1	20,6
2019-2022	834,3	14,3	12,4	866,9
>2023	7,6	2,3	9,6	23,0
	1 502,2	54,2	28,1	1 584,5

Framtida likviditetsflöden krediter, beräknade per 2015-12-31

År/Mkr	Förfall krediter	Ränta krediter	Ränta derivat	Totalt
2016	455,6	5,7	0,0	461,3
2017	0,0	0,9	0,0	0,9
2018-2021	114,1	0,9	0,0	115,0
>2022	11,1	3,0	0,0	14,1
	580,8	10,5	0,0	591,3

Övriga långfristiga skulder avser undervärde på derivatinstrument. Leverantörsskulder och övriga skulder är kortfristiga och förfaller inom ett år. Brinovas åtagande kopplade till de finansiella skulderna möts till största delen av hyresintäkter som förfaller månads- och kvartalsvis.

Motpartsrisk och kreditrisk

Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I finansverksamheten uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. För att reducera motpartsrisken anges i finanspolicyen att Brinova endast ska arbeta med de större affärsbankerna i Sverige. Fördelningen av lån mellan olika kreditinstitut bör vara sådan att det åtminstone finns fem huvudsakliga kreditgivare och inget kreditinstitut bör svara för mer än 50 procent av den totala lånestocken. Vid årsskiftet fanns fyra långgivare och ytterligare en kreditgivare i form av motpart i ränteswapavtal. Den största exponeringen mot en enskild långgivare är 39 procent.

Beträffande Brinovas kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras. Vid nytecknande av avtal, för såväl bostads- och kommersiella hyresgäster, görs en kreditprövning. Vid behov kan hyresavtalen kompletteras med olika säkerheter i form av till exempel depositioner, bankgarantier, borgensåtaganden eller liknande. Fordringar äldre än tre månader reserveras för i räkenskaper om ingen avbetalningsplan eller liknande uppgörelser gjorts med hyresgästen. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar motsvaras av dess redovisade värde, se not Kundfordringar för åldersfördelning.

Hantering av kapitalrisk

Målet avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och generera nytta för andra intressenter samt upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer Brinova kapitalet på basis av skuldsättningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Långfristiga- och Kortfristiga skulder till kreditinstitut i Koncernens rapport över finansiell ställning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i koncernens rapport över finansiell ställning plus nettoskulden. Skuldsättningsgraden per den 31 december 2015 och 2016 var som följer:

Koncernen

Mkr	16-12-31	15-12-31
Total upplåning	1 502,2	580,8
Avgår likvida medel	-225,1	-191,7
Nettoskuld	1 277,1	389,1
Totalt eget kapital	1 121,6	549,9
Summa totalt kapital	2 398,7	939,0
Skuldsättningsgrad	53 %	41 %

Brinovas långsiktiga mål avseende belåningsgraden för fastigheterna uppgår till maximalt 65 procent.

Koncernen

%	Mål	2016	2015
Långsiktig belåningsgrad	Max 65	60,3	59,4

Finansiella instrument per kategori

Koncernen	Lånefordringar och kundfordringar		Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkliga värden via resultaträkningen		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Mkr						
Finansiella anläggningstillgångar	6,0	6,0	-	-	-	-
Kundfordringar	4,3	2,9	-	-	-	-
Övriga fordringar	22,4	8,1	-	-	-	-
Likvida medel	225,1	191,7	-	-	-	-
Långfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-851,3	-125,2
Övriga långfristiga skulder	-	-	-0,6	-	-	-
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	-	-	-	-	-650,6	-455,6
Leverantörsskulder	-	-	-	-	-23,0	-8,6
Övriga skulder	-	-	-	-	-18,7	-16,1
Upplupna kostnader	-	-	-	-	-9,4	0,0
Summa	257,8	208,7	-0,6	0,0	-1 553,0	-605,5

För alla balansposter överensstämmer redovisat värde med verkligt värde.

Not 3 Information om rörelsesegment

Verksamheten är inriktad på hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterade kommersiella lokaler. I den interna rapporteringen till koncernledningen följs verksamheten upp per region vilket utgör koncernens enda uppdelning i segment. Regionerna är Region Väst och Region Öst.

Mkr Resultaträkning	Region Väst		Region Öst		Central administration och eliminering		Summa	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Hysesintäkter	72,9	25,5	38,7	13,6	–	–	111,6	39,1
Övriga intäkter	–	–	–	–	1,4	1,8	1,4	1,8
Fastighetskostnader	-36,5	-12,3	-15,6	-6,3	–	–	-52,1	-18,6
Driftsöverskott	36,4	13,2	23,1	7,3	1,4	1,8	60,9	22,3
Central administration	–	–	–	–	-16,3	-6,9	-16,3	-6,9
Andelar i intresseföretags resultat	–	–	–	–	–	0,4	–	0,4
Finansiella intäkter	–	–	–	–	0,1	0,4	0,1	0,4
Finansiella kostnader	-8,1	-0,8	-2,0	-3,5	-1,2	-0,4	-11,3	-4,7
Förvaltningsresultat	28,3	12,4	21,1	3,8	-16,0	-4,7	33,4	11,5
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	–	–	0,7	2,7	–	–	0,7	2,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	75,6	15,2	39,5	–	–	–	115,1	15,2
Värdeförändringar derivat	–	–	–	–	-0,6	–	-0,6	–
Resultat före skatt	103,9	27,6	61,3	6,5	-16,6	-4,7	148,6	29,4
Skatt					-32,2	-5,6	-32,2	-5,6
Årets resultat							116,4	23,8
Fastighetsvärden och investeringar per segment								
Förvaltningsfastigheter	2 027,5	654,6	463,9	321,6	–	–	2 491,4	976,2
Årets fastighetsförvärv	1 207,6	607,4	89,9	299,9	–	–	1 297,5	907,3
Övriga investeringar i fastigheter	89,8	15,5	16,3	40,4	–	–	106,1	55,9

Brinova har ingen hyresgäst vars hyra utgör 10 procent eller mer av koncernens totala hyresintäkter.

All verksamhet bedrivs i Sverige och således har total omsättning uppkommit i Sverige och samtliga anläggningstillgångar finns i Sverige.

Not 4 Hyresintäkter/Nettoomsättningens fördelning/Övriga intäkter

Hyresintäkter fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Hyresintäkter bostäder	23,7	7,5	0,0	0,0
Hyresintäkter lokaler	79,9	30,9	0,0	0,0
Hyresintäkter övrigt	8,0	0,7	0,0	0,0
	111,6	39,1	0,0	0,0

I hyresintäkter ingår tillägg som debiterats till hyresgäst såsom kostnader för värme, el, fastighetsskatt och indexuppräknig av grundhyra.

Av bolagets totala kontrakterade hyresintäkter utgör omsättningshyra 5,8 Mkr (4,2) och då avses grudyra.

Hyresintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Region Västra	72,9	25,5	0,0	0,0
Region Östra	38,7	13,6	0,0	0,0
	111,6	39,1	0,0	0,0

Nettoomsättning och övriga intäkter

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Koncernintern utfakturering	0,0	0,0	8,8	0,0
Intäkter från bostadsrättsandelar	1,4	1,8	0,0	0,0
Övriga intäkter	0,0	0,0	0,9	0,4
	1,4	1,8	9,7	0,4

Moderbolagets intäkter utgörs i huvudsak av koncernintern fakturering.

Not 5 Leasingavtal - leasegivare Operationell leasing

Hyresintäkterna grundas sig på hyresavtal som är att betrakta som operationella leasingavtal där koncernen är leasegivare.

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>				
Inom 1 år	73,4	81,9	0,0	0,0
Senare än 1 år men inom 5 år	177,4	157,3	0,0	0,0
Senare än 5 år	400,8	255,0	0,0	0,0
	651,6	494,2	0,0	0,0

Not 6 Fastighetskostnader och central administration

Mkr	Koncernen	
	2016	2015
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	16,6	6,9
Reparationer och underhåll	10,8	6,9
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	7,6	2,3
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld	4,8	1,8
Övriga externa kostnader	0,8	0,4
Fastighetsadministration	11,5	0,3
	52,1	18,6

Mkr	Koncernen	
	2016	2015
Central administration		
Personalkostnader	11,3	1,7
Köpta tjänster	4,8	5,1
Avskrivningar materiella tillgångar	0,2	0,1
	16,3	6,9

Inom koncernen är en del av moderbolagets kostnader vidarefakturerade till dotterföretagen och klassificeras hos dotterföretag respektive koncern som fastighetskostnader.

Not 7 Arvode till revisorer

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
<i>Ernst & Young AB</i>				
Revisionsuppdraget	1,2	0,1	1,2	0,1
Annan revisionsverksamhet	0,6	0,0	0,6	0,0
Skatterådgivning	0,1	0,0	0,1	0,0
Övriga tjänster	0,1	0,1	0,1	0,1
	2,0	0,2	2,0	0,2

Med revisionsuppdrag avses arvode för den lagstadgade revisionen, dvs sådant arbete som varit nödvändigt för att avge revisionsberättelsen, samt sk revisionsrådgivning som lämnas i samband med revisionsuppdraget. Med revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag avses arvode för olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Med övriga tjänster avses sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning. Kostnader för revision och andra uppdrag hos E&Y har i huvudsak belastat moderbolaget.

Not 8 Leasingavtal - leasetagare Operationell leasing

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal	1,0	0,1	0,5	0,0
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal:</i>				
Ska betalas inom 1 år	1,7	0,7	1,2	0,3
Ska betalas mellan 1-5 år	3,1	5,9	0,9	0,5
Ska betalas senare än 5 år	6,3	6,9	0,0	0,2
	11,1	13,5	2,1	1,0

Koncernens operationella leasingavtal består huvudsakligen av tomträttsavtal och operationella billeasingavtal.

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2016		2015	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Moderföretaget</i>				
Sverige	9	56%	5	20%
	9	56%	5	20%
<i>Dotterföretag</i>				
Sverige	3	0%	3	0%
	3	0%	3	0%
Koncernen totalt	12	42%	8	12%

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Andel kvinnor i styrelsen	41%	75%	0%	0%
Andel män i styrelsen	59%	25%	100%	100%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	50%	50%	50%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Principer

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Övriga förmåner avser tjänstebil. Med andra ledande befattningshavare avses koncernledningen, som förutom VD består av ekonomichef.

Till styrelsen utgår arvoden enligt beslut på årsstämman. För 2016 uppgick arvodet till styrelsens ledamöter till totalt 0,1 Mkr (0,0), som utbetalades till styrelseledamot Johan Ericsson. Till styrelsens ordförande utgick ingen ersättning. Inga andra arvoden eller förmåner än ovan nämnda har utgått till styrelsen.

Marknadsmässig ersättning om 0,1 Mkr (0,0) för utförda konsulttjänster utgick till bolag ägt av styrelseledamoten Johan Ericsson. Beloppet ingår ej i tabellen ovan.

Bonus

Bonus till verkställande direktören har avtalats bort.

För övrig personal i bolaget kan, när ett extraordinärt arbete eller resultat i koncernen utförts eller uppnåtts, utbetalning av bonus ske.

Pensioner

Pensionsåldern för verkställande direktören är 65 år. Pensionsinbetalningar sker med 35 procent av den pensionsmedförande månadslönen.

Pensionsåldern för övriga ledande befattningshavare är 65 år.

Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken Brinova betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Brinova har avgiftsbestämda pensionsplaner i moderbolaget. I dotterbolagen har Brinova åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från

Löner och andra ersättningar

Mkr	2016	2015
<i>Moderföretaget</i>		
VD-grundlön	2,1	0,2
VD-övriga ersättningar	0,2	0,0
Övriga ledande befattningshavare-grundlön	0,9	0,2
Övriga ledande befattningshavare-övriga ersättningar	0,1	0,0
Övriga anställda	4,3	0,5
	7,6	0,9
<i>Dotterföretag</i>	0,9	0,3
Koncernen totalt	8,5	1,2

Pensionskostnader

Mkr	2016	2015
<i>Moderföretaget</i>		
VD	0,8	0,1
Övriga ledande befattningshavare	0,3	0,0
Övriga anställda	0,8	0,1
	1,9	0,2
<i>Dotterföretag</i>	0,1	0,1
Koncernen totalt	2,0	0,3

Lagstadgade sociala kostnader

Mkr	2016	2015
<i>Moderföretaget</i>		
VD	0,8	0,1
Övriga ledande befattningshavare	0,3	0,0
Övriga anställda	1,4	0,2
	2,5	0,3
<i>Dotterföretag</i>	0,3	0,2
Koncernen totalt	2,8	0,5

Rådet för finansiell rapportering UFR 10, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,1 Mkr (0,1 Mkr). För 2017 förväntas bolaget betala cirka 0,1 Mkr till Alecta. Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2016 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 149 procent (153). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Avgångsvederlag

För verkställande direktören gäller, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid på 12 månader. Något avgångsvederlag utgår ej. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden sex månader.

Övriga ledande befattningshavare har, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid på sex månader. Något avgångsvederlag utgår ej. Vid uppsägning från övriga ledande befattningshavares sida är uppsägningstiden tre månader.

Beredningsunderlag

Lön och förmåner till verkställande direktören för verksamhetsåret 2016 har beslutats av styrelsen. Andra ledande befattningshavares löner och förmåner har beslutats av verkställande direktören.

Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag

Mkr	Moderföretaget	
	2016	2015
Mottagna koncernbidrag	10,2	0,0
Nedskrivning av aktier i dotterföretag	-64,7	0,0
Resultat vid avyttringar	0,0	0,1
	-54,5	0,1

Nedskrivning av aktier i dotterföretag är utförda i samband med lämnade koncernbidrag och aktieägartillskott.

Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag

Mkr	Moderföretaget	
	2016	2015
Resultat vid avyttringar	0,0	0,4
	0,0	0,4

Not 12 Finansiella intäkter/Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Övriga ränteintäkter	0,1	0,4	0,1	0,3
	0,1	0,4	0,1	0,3

Not 13 Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Resultat vid avyttring av långfristiga fordringar	0,0	-0,3	0,0	0,0
Övriga räntekostnader	-11,3	-4,4	-0,6	0,0
	-11,3	-4,7	-0,6	0,0

Not 14 Skatt på årets resultat

Skattekostnaden i resultaträkningen utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Den aktuella skatten och den uppskjutna skatten har beräknats efter den gällande skattesatsen i Sverige 22 procent. Med aktuell skatt menas den skatt som ska betalas eller erhållas avseende det skattepliktiga resultatet för aktuellt år. Årets skattepliktiga resultat skiljer från årets redovisade resultat genom att det justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla

poster. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. För skillnaden mellan dessa värden har uppskjuten skatt uppbokats med 22 procent. Avsikten är att beakta framtida skattekonsekvenser vid till exempel framtida försäljning av tillgångar eller utnyttjande av underskottsavdrag.

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Aktuell skatt	-0,5	-0,4	-8,7	0,0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-39,3	-10,9	0,0	0,8
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	7,7	5,7	10,1	0,4
Summa redovisad skatt	-32,1	-5,6	1,4	1,2
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	148,5	29,4	-71,4	-1,4
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	32,7	6,5	-15,7	-0,3
Skatteeffekt av:				
Övriga ej avdragsgilla kostnader	0,0	0,1	14,3	0,0
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	-0,2	0,0	-0,1
Omvärdering skattemässiga underskottsavdrag	-0,6	-0,8	0,0	-0,8
Redovisad skatt	32,1	5,6	-1,4	-1,2
Effektiv skattesats	21,6%	19,0%	-	-

Uppskjuten skattefordran och skatteskulder fördelar sig på följande slag av temporära skillnader:

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	2016	2015	2016	2015
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	0,0	4,8	0,0	0,0
Uppskjuten skatt derivat	0,1	0,0	0,1	0,0
Underskottsavdrag	14,0	5,7	12,8	1,3
Summa redovisad skatt	14,1	10,5	12,9	1,3
Uppskjutna skatteskulder				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på fastigheter	49,7	25,6	0,0	0,0
Periodiseringsfond	0,0	0,1	0,0	0,0
Summa redovisad skatt	49,7	25,7	0,0	0,0
Uppskjutna skatteskulder, netto	35,6	15,2	-12,9	-1,3

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Alla underskottsavdrag i koncernen är värderade som sannolika att kunna tillgodogöras. Av underskottsavdragen om totalt 64,2 Mkr är 9,2 Mkr spärrade tidsmässigt mot utnyttjande mot övriga koncernbolag.

Nedan redovisas de resultatpåverkande poster som påverkat koncernens redovisning av aktuell skatt och uppskjuten skatt för verksamhetsåret 2016.

Beräkning aktuell skatt på årets resultat i koncernen

Mkr	Underlag aktuell skatt	Underlag uppskjuten skatt	Totalt skatte- underlag
Förvaltningsresultat	33,4	0,0	33,4
Skattemässiga avskrivningar fastigheter	-18,9	18,9	0
Direktavdrag hyresgästpassningar mm	-34,9	34,9	0
Omvärdering skatt	-12,3	12,3	0
Skattepliktigt förvaltningsresultat	-32,7	66,1	33,4
Värdeförändringar, derivat	0	-0,6	-0,6
Värdeförändringar, fastigheter	0	115,1	115,1
Justering för:			
Nedgång i marknadsvärde där den resulterande uppskjutna skattefordran fortfarande ryms inom skatteskuld från förvärv eller			
Uppgång i marknadsvärde där den resulterande uppskjutna skatteskulden ryms inom skattefordran från förvärv	0	0,7	0,7
Skattepliktigt resultat före underskottsavdrag	-32,7	181,3	148,6
Underskottsavdrag, ingående balans	-25,9	25,9	0
Förändring skattemässiga underskott	-2,7	0	-2,7
Underskottsavdrag, utgående balans	63,6	-63,6	0,0
Skattepliktigt resultat	2,3	143,6	145,9
Aktuell skatt på årets resultat	-0,5	-31,6	-32,1

Not 15 Förvaltningsfastigheter

Mkr	Koncernen	
	16-12-31	15-12-31
Vid årets början	976,2	16,8
Investeringar i befintliga fastigheter	106,1	55,6
Förvärv	1 297,5	907,3
Försäljningar	-3,5	-18,7
Värdeförändring	115,1	15,2
Verkligt värde vid årets slut	2 491,4	976,2
Skattemässiga värden	1 446,4	647,5
Taxeringsvärde		
Byggnader	729,6	370,9
Mark	267,3	120,3
Totalt	996,9	491,2

Verkligt värde motsvaras av fastigheternas bedömda marknadsvärde. Brinova genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värdena som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av Brinovas fastigheter. Under 2016 genomfördes externa värderingar på hela beståndet, under kvartal 3 och 4 i samband med upprättande av prospekt inför noteringen på First North Premier i september och nyemissionerna i december. Värderingen per 31 december är en intern värdering.

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

Fastigheterna är främst lokaliserade till Eslöv, Landskrona, Kristianstad, Malmö, Karlskrona och Lund. Marknadsvärderingarna på fastigheterna är gjorda med ett utifrån känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 5,0 procent.

Värdeförändringarna härrör främst till investeringar i fastigheter, nyuthyrningar och omförhandlingar.

Begreppet marknadsvärde

Med marknadsvärde avses här det mest sannolika priset vid en tänkt försäljning av värderingsobjektet på en fri och transparent fastighetsmarknad. Försäljning av värderingsobjektet förutsätts ske vid värdetidpunkten efter det att objektet varit utbudet till försäljning på ett för värderingsobjektet sedvanligt sätt under en normal marknadsföringstid. Vid den tänkta försäljningen får inte föreligga något tvång att överlåta fastigheten och inte några speciella partsrelationer.

Värderingsmetod

Grunden för alla marknadsvärdesbedömningar är analyser av försålda objekt (ortspriser) i kombination med kunskap om marknadsaktörernas syn på olika typer av objekt, deras sätt att resonera kring dessa samt kännedom om marknadsmässiga hyresnivåer etc. Fastigheter är mycket sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktor måste ske. Ofta sker normering till area (den så kallade areametoden) eller till driftnetto (benämns direktavkastningsmetod/nettokapitaliseringsmetod).

Gemensamt för dessa två metoder är att de, enligt vår tolkning, speglar en investerares bedömning utan insyn i värderingsobjektets faktiska intäkter eller kostnader. Den mest använda värderingsmetoden är den så kallade kassaflödesmetoden (Cash-flow) som är att betrakta som en specialvariant av direktavkastningsmetoden men med möjlighet att under tid kunna korrigera för inkomst/kostnadsförändringar. Kassaflödesmetoden illustrerar potentiell framtida utveckling av dagens ekonomiska faktorer. Indata till metoden är objektets utgående hyresnivåer, kostnader, vakanser osv. Dessa justeras över kalkylperioden med marknadsantaganden som bedömts utifrån ortspriser eller kunskap om hur marknadsaktörer bedömer det aktuella objektet. Värdet härleds som summan av nuvärdet av respektive års driftsnetto samt nuvärdet av fastigheternas restvärde vid kalkylperiodens utgång. Restvärdet ges av det prognosticerade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut i förhållande till ett marknadsmässigt uppskattat direktavkastningskrav.

Kalkylränta

Kalkylränta är det räntekrav fastighetsägaren förväntar sig av det i fastigheten knutna kapitalet. I Brinovas värdering utgör kalkylräntan räntekrav på det totala kapitalet eftersom kalkylen utförs utan hänsyn till eventuell belåning. Enligt Svenskt Fastighetsindex kan kalkylränta på totalt kapital för ett enskilt objekt baseras på aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för fastighetsrelaterad risk. I praktiken är det svårt att bedöma en marknadsmässig kalkylränta enligt den teoretiska modellen bland annat på grund av att kalkylräntan inte direkt kan observeras vid studier av genomförda försäljningar. Av denna anledning bedöms kalkylränta genom att inflationsanpassa det av Brinova bedömda direktavkastningskravet.

I verkligt värdehierarkin är förvaltningsfastigheter i nivå 3, data för tillgången baserar sig på icke observerbara data.

I ovan gjorda värdering har följande indata använts:

Kalkylperiod:	10 år
Årlig inflation:	1,5 procent
Årlig hyresutveckling:	150 procent av KPI
Årlig ökning av drift och underhåll:	200 procent av KPI
Kalkylränta för nuvärdeberäkning:	varierar beroende av fastighetens geografiska läge och uthyrningsändamål

Kalkylränta per fastighetstyp

Fastighetstyp	Intervall
Bostäder	6,0%-9,6%
Samhällsfastigheter	5,5%-9,6%
Kommersiella fastigheter	7,4%-9,7%

Fastighetsvärdet per region är fördelat enligt följande:

Mkr	Koncernen	
	16-12-31	15-12-31
Region Västra	2 027,5	654,6
Region Östra	463,9	321,6
	2 491,4	976,2

Känslighetsanalys: Vid en avvikelse i värde om 5 procent på portföljen av förvaltningsfastigheter påverkas resultat och tillgång med 124,6 Mkr (48,8).

Not 16 Inventarier

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0,3	0,0	0,3	0,0
Årets anskaffningar	0,6	0,3	0,6	0,3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0,9	0,3	0,9	0,3
Ingående avskrivningar	-0,1	0,0	-0,1	0,0
Årets avskrivningar	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1
Utgående ackumulerade avskrivningar	-0,3	-0,1	-0,3	-0,1
Summa inventarier	0,6	0,2	0,6	0,2

Not 17 Andelar i koncernföretag

Mkr	Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Ingående anskaffningsvärde	461,2	12,6
Årets förvärv	445,2	448,6
Årets avyttringar	0,0	0,0
Lämnade koncernbidrag	39,5	0,0
Uppskjuten skatt koncernbidrag	-8,7	0,0
Lämnade kapitaltillskott	34,7	0,0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	971,9	461,2
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0,0	0,0
Årets nedskrivningar	-64,7	0,0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-64,7	0,0
Bokfört värde vid årets slut	907,2	461,2

Not 18 Specifikation av andelar i koncernföretag

Moderbolaget innehar, direkt eller indirekt, andelar i följande dotterbolag:

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	16-12-31	15-12-31	Verk- samhet
						Redovisat värde, Mkr	Redovisat värde, Mkr	
Brinova Holding AB	559084-7819	Ängelholm	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Holding
Brinova Projekt AB	559061-2940	Ängelholm	100%	100%	1 000	0,1	0,0	Projekt
Brinova Invest AB	556549-0454	Ängelholm	100%	100%	1 000	1,0	1,0	Holdin
Anders Skoogs Byggnads AB	556191-3129	Ängelholm	100%	100%	25 000	18,0	18,0	Fast. förv.
HB Järnet 2	916821-9054	Ängelholm	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Halmstad KB	916824-0977	Ängelholm	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Helsingborg AB	556349-8335	Ängelholm	100%	100%	136 594	11,6	14,1	Fast. förv.
Brinova Eslöv Holding AB	556933-5796	Ängelholm	100%	100%	500	228,7	0,0	Holding
Brinova Dannemannen 33 AB	556933-5945	Ängelholm	100%	100%	500	0,0	0,0	Fast. förv.
Brinova Gjutaregården AB	556933-5705	Ängelholm	100%	100%	500	0,0	0,0	Fast. förv.
Brinova Berga AB	556937-4480	Ängelholm	100%	100%	500	0,0	0,0	Fast. förv.
Brinova Dannemannen 36 AB	559058-8306	Ängelholm	100%	100%	500	0,0	0,0	Fast. förv.
Brinova Dannemannen 37 AB	559058-8355	Ängelholm	100%	100%	500	0,0	0,0	Fast. förv.
Brinova S-ärlan 3 AB	556775-4642	Ängelholm	100%	100%	1 000	34,6	0,0	Fast. förv.
Brinova Hässleholm AB	556040-3957	Ängelholm	100%	100%	50 000	69,8	69,8	Fast. förv.
Fastighetsbolaget Adonis Ett HB	916623-1572	Ängelholm	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Vellinge AB	556630-1577	Ängelholm	100%	100%	8 000	5,0	5,0	Fast. förv.
Brinova Eskilstorp AB	556866-3636	Ängelholm	100%	100%	500	6,3	8,7	Fast. förv.
AB ERLAB Fastigheter	556710-8583	Ängelholm	100%	100%	3 000	1,7	3,9	Fast. förv.
Brinova Eslöv AB	559027-6027	Ängelholm	100%	100%	50 000	3,3	3,6	Fast. förv.
Brinova Hörby AB	559027-6019	Ängelholm	100%	100%	50 000	20,3	24,7	Fast. förv.
Brinova Karlskrona Lindblad AB	559046-9770	Ängelholm	100%	100%	1 000	0,1	0,0	Fast. förv.
Brinova Karlskrona Bostäder AB	559075-4601	Ängelholm	100%	100%	1 000	0,1	0,0	Fast. förv.
Brinova Fastigheter i Karlskrona AB	559081-2128	Ängelholm	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fast. förv.
Brinova Tigern AB	556704-6460	Ängelholm	100%	100%	1 000	5,0	5,0	Fast. förv.
Brinova Landskrona Holding AB	556715-5485	Ängelholm	100%	100%	1 000	188,3	188,3	Holding
Brinova Landskrona 1 AB	556683-4460	Ängelholm	100%	100%	50 000	0,0	0,0	Fast. förv.
Brinova Gallerian AB	556787-1776	Ängelholm	100%	100%	100 000	0,0	0,0	Fast. förv.
Brinova Köpmannen AB	556787-1784	Ängelholm	100%	100%	100 000	0,0	0,0	Fast. förv.
United Scan Dutch 11 AB	556595-6546	Ängelholm	100%	100%	20 000	0,0	0,0	Fast. förv.
Brinova Landskrona 2 AB	556728-8658	Ängelholm	100%	100%	1 000	0,0	0,0	Fast. förv.
HB Elefanten i Oskarshamn	916423-3455	Ängelholm	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
HB Ladan	916752-4587	Ängelholm	100%	100%	100	0,0	0,0	Vilande
Brinova Göingegeten AB	559061-1090	Ängelholm	100%	100%	500	0,0	0,0	Fast. förv.
Brinova Lomma AB	559061-1082	Ängelholm	100%	100%	500	26,8	0,0	Fast. förv.
Brinova B-stenen 5 AB	559061-1074	Ängelholm	100%	100%	500	15,0	0,0	Fast. förv.
Brinova Blentarp AB	559061-1124	Ängelholm	100%	100%	500	0,0	0,0	Fast. förv.
Brinova Stanstorp AB	559061-1116	Ängelholm	100%	100%	500	13,8	0,0	Fast. förv.
Brinova Karaby AB	559061-7832	Ängelholm	100%	100%	500	6,1	0,0	Fast. förv.
Brinova Malmö AB	556753-4960	Ängelholm	100%	100%	100 000	108,1	0,0	Fast. förv.
Brinova Barsebäck AB	556741-6234	Ängelholm	100%	100%	1 000	16,8	0,0	Fast. förv.
Brinova Oxie AB	556471-9317	Ängelholm	100%	100%	7 000	53,9	53,9	Fast. förv.
Fastighets AB S-Hem	556785-5027	Ängelholm	100%	100%	100 000	65,2	65,2	Fast. förv.
Brinova Ödåkra AB	559065-0155	Ängelholm	100%	100%	1 000	0,1	0,0	Fast. förv.
Fastighets AB S-Hem 8	556817-0475	Ängelholm	100%	100%	500	7,5	0,0	Fast. förv.
Summa						907,2	461,2	

Not 19 Andelar i intresseföretag

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Ingående anskaffningsvärde	1,8	0,0	1,8	0,0
Årets förvärv	0,0	1,8	0,0	1,8
Årets avyttringar	-1,8	0,0	-1,8	0,0
Bokfört värde vid årets slut	0,0	1,8	0,0	1,8

Not 20 Andra långfristiga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6,0	16,0	0,0	9,1
Tillkommande fordringar	0,0	0,0	0,0	0,0
Amorteringar, avgående fordringar	0,0	-10,0	0,0	-9,1
Utgående redovisat värde	6,0	6,0	0,0	0,0
Bostadsrättsandelar i Brf Olofsbo	5,0	5,0	0,0	0,0
Andelar i Landskrona Stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Redovisat värde	6,0	6,0	0,0	0,0

Not 21 Kundfordringar

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Kundfordringar	5,4	3,7	0,0	0,0
Reservering för osäkra fordringar	-1,1	-0,8	0,0	0,0
Kundfordringar netto	4,3	2,9	0,0	0,0
Åldersfördelning- förfallna kundfordringar				
0-30 dagar	0,5	2,7	0,0	0,0
31-60 dagar	0,1	0,2	0,0	0,0
61-90 dagar	0,1	0,0	0,0	0,0
>90 dagar	1,4	0,8	0,0	0,0
Reservering för osäkra fordringar	-1,1	-0,8	0,0	0,0
Summa	1,0	2,9	0,0	0,0

Det verkliga värdet på koncernens kundfordringar överensstämmer med det redovisade värdet. Den maximala exponeringen för kreditrisk på kundfordringar utgörs per balansdagen av det verkliga värdet. Koncernen har ingen pant som säkerhet.

Totalt uppgick årets kostnad för konstaterade och befarade kundförluster till 0,6 Mkr (0,9).

Not 22 Fordringar på/skulder till koncernbolag

Moderbolaget Mkr	Fordringar		Skulder	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Ingående värden	15,4	0,0	0,0	0,0
Nyutlåning/amorteringar från dotterbolag	139,9	15,4	311,1	0,0
Utgående värde	155,3	15,4	311,1	0,0

Not 23 Övriga fordringar

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Mervärdesskatterelaterade fordringar	8,4	6,5	0,8	0,0
Handpenning aktieöverlåtelseavtal	10,0	0,0	0,0	0,0
Fordran vid slutligt tillträdesbokslut	2,8	0,0	2,8	0,0
Övriga fordringar	1,2	0,7	0,0	0,0
Redovisat värde	22,4	7,2	3,6	0,0

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Upplupna intäkter	0,1	1,0	0,0	0,0
Förutbetalda försäkringspremier	0,7	0,0	0,0	0,0
Förutbetalda fastighetskostnader	1,5	0,0	0,0	0,0
Förutbetalda administrationskostnader	0,5	0,3	0,5	0,0
	2,8	1,3	0,5	0,0

Not 25 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

Aktiekapitalet i moderföretaget Brinova Fastigheter AB uppgår till 289,3 Mkr (168,9) och fördelar sig på 72 313 448 aktier (42 225 651). Aktierna har ett kvotvärde på 4 kr per aktie. Aktierna är uppdelade på 19 200 000 aktier (0) av serie A där varje aktie motsvaras av tio röster samt 53 113 448 aktier (42 225 651) av serie B där varje aktie motsvaras av en röst. Alla per balansdagen registrerade aktier är fullt betalda.

Under räkenskapsåret delades aktierna upp på A-respektive B-aktier. Dessutom genomfördes nyemissioner vid två tillfällen av totalt 30 087 797 aktier av serie B vilket ökade bolagets egna kapital med 444,5 Mkr varav 120,4 utgjorde ökning av aktiekapitalet. Nyemissionerna genomfördes med bemyndigande från Bolagets årsstämma den 15 april 2016.

Specifikation över förändringar i eget kapital återfinns i rapporten Förändringar i eget kapital, vilken följer närmast efter balansräkningen.

Händelse	Registrering bolagsverket	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Aktiekapital, kronor
Nybildning	2011-02-02		500	50 000
Nyemission	2011-03-21		500	50 000
Split	2011-11-07		9 000	0
Nyemission	2011-12-16		1 490 000	14 900 000
Nyemission	2015-01-23		517 606	5 176 060
Nedsättning	2015-04-09		0	-2 017 606
Nyemission	2015-04-09		333 333	2 999 997
Nyemission	2015-05-07		704 348	6 339 132
Apportemission	2015-05-07		521 435	4 692 915
Nedsättning	2015-08-21		0	-17 883 610
Apportemission	2015-08-21		5 513 044	22 052 176
Apportemission	2015-12-09		30 923 957	123 695 828
Apportemission	2016-01-22		2 211 928	8 847 712
Uppdelning aktieslag	2016-04-06	19 200 000	-19 200 000	0
Nyemission	2016-05-26		10 365 068	41 460 272
Nyemission	2016-12-21		11 782 052	47 128 208
Nyemission	2016-12-28		1 365 627	5 462 524
Nyemission	2016-12-28		3 000 000	12 000 000
Nyemission	2016-12-29		3 575 050	14 300 200
Utgående värde		19 200 000	53 113 448	289 253 792

Not 26 Upplåning och räntederivat

Koncernens räntebärande skulder uppgick vid rapportperiodens slut till 1 502,2 Mkr (580,8) innebärande en belåningsgrad om 60,3 procent (59,2). Lån från kreditinstitut utgörs av bilaterala avtal med banker som ingåtts av Brinovas fastighetsägande dotterbolag med säkerhet ställd i form av pantbrev i de ägda fastigheterna. Banklånen är tagna i Swedbank, Sparbanken Skåne, Danske Bank och SBAB och är samtliga tagna i svenska kronor. Per 31 december 2016 fanns inga outnyttjade kreditlöften eller kreditramar.

Lånen löper med rörlig ränta, därför anses det verkliga värdet på kort- och långfristig upplåning i det närmaste motsvara dess redovisade värden.

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Långfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	851,3	125,2	0,0	0,0
	851,3	125,2	0,0	0,0
Kortfristiga skulder till kreditinstitut				
Banklån	650,9	455,6	0,0	0,0
	650,9	455,6	0,0	0,0
Kreditfacilitet				
Checkräkningskredit, beviljat belopp	30,0	0,0	30,0	0,0
	30,0	0,0	30,0	0,0

Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 851,3 Mkr (125,2). Den kortfristiga delen av de räntebärande skulderna uppgick samma dag till 650,9 Mkr (455,6). Kortfristiga räntebärande skulder utgörs av avtalsenliga amorteringar under kommande 12 månader med tillägg för lån som förfaller till återbetalning under motsvarande period. Brinova strävar efter att ha en lång kapitalbindning på sina lån för att därmed minska den kortfristiga finansieringsrisken. Brinova hade per 31 december 2016 en genomsnittlig kapitalbindning på de räntebärande skulderna till kreditinstitut om 1,9 år.

Ränte- och kapitalbindning

Förfall, år	Belopp, Mkr	Ränteförfall		Låneförfall	
		Ränta, %	Andel, %	Belopp, Mkr	Andel, %
2017	988,8	1,1	65%	638,5	43%
2019	208,9	2,1	14%	745,5	49%
2020	104,5	2,1	7%	104,5	7%
2021	0,0	0,0	0%	2,6	0%
2024	100,0	2,4	7%	0,0	0%
>2025	100,0	2,6	7%	11,1	1%
Totalt	1 502,2	1,5	100%	1 502,2	100%

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Nominellt belopp, Mkr	Värde, Mkr
2016	2024	0,8	100,0	-0,3
2016	2026	1,1	100,0	-0,3
Totalt			200,0	-0,6

Not 27 Övriga skulder

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Skuld till Balder Storstad AB	15,0	15,0	0,0	0,0
Koncernmässig avsättning vid förvärv	14,6	0,0	0,0	0,0
Mervärdesskattrelaterade skulder	1,6	0,0	0,0	0,0
Skuld till Landskrona Stadsutveckling AB	1,0	1,0	0,0	0,0
Övriga skulder	1,1	0,1	0,5	0,0
	33,3	16,1	0,5	0,0

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Upplupna personalkostnader	1,9	1,0	1,7	0,9
Upplupna administrationskostnader	1,6	0,1	1,6	0,0
Upplupna driftskostnader	5,0	3,4	0,0	0,0
Upplupna finansiella kostnader	0,9	0,1	0,3	0,0
Övriga upplupna kostnader	0,0	0,2	0,0	0,1
Förutbetalda hyresintäkter	23,1	11,1	0,0	0,0
	32,5	15,9	3,6	1,0

Not 29 Ställda säkerheter

Mkr	Koncernen		Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31	16-12-31	15-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	1 642,6	616,5	0,0	0,0
Pantsatta aktier i dotterbolag	5,0	0,0	0,0	0,0
Bankgaranti	15,0	0,0	15,0	0,0
Summa ställda säkerheter	1 662,7	616,5	15,0	0,0

Not 30 Eventualförpliktelser

Mkr	Moderföretaget	
	16-12-31	15-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 222,1	272,4
	1 222,1	272,4

Not 31 Upplysning om vissa transaktioner med närstående

Företaget och koncernen har under räkenskapsåret genomfört följande transaktioner med närstående parter, transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

Transaktionens art	Belopp, Mkr	Närstående	Part
Finansiella kostnader	0,8	Fastighets AB Balder	Brinova Landskrona Holding AB
Entreprenadtjänster	9,6	ER-HO Förvaltning AB	Brinova Fastigheter AB
Konsulttjänster	0,4	Backahill Holding AB	Brinova Fastigheter AB
Konsulttjänster	0,7	Ateneum AB	Brinova Fastigheter AB

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

Not 32 Händelser efter balansdagen

Brinova har 2017-01-24 tecknat avtal om att sälja samtliga sina fastigheter i Hässleholm till K-Fastigheter och samtidigt förvärva ett pågående bostadsprojekt i Eslöv.

Efter periodens utgång har avtal tecknats om refinansiering av 411 Mkr hos Swedbank med en kapitalbindning om 3 år samt med 168 Mkr hos Danske Bank med kapitalbindning om 2 år.

Brinova har tilldelats markanvisning i Hammar i Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder.

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står moderbolagets fria egna kapital. Brinovas har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare, men prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2016. Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel

	Mkr
Balanserat fritt eget kapital	681,9
Årets resultat	-70,0
	611,9
disponeras så att	
i ny räkning överförs	611,9
	611,9

Nyckeltal, flerårsöversikt koncernen

Brinova skapades i sin nuvarande form hösten 2015. Tidigare bedrev bolaget endast begränsad verksamhet. Mot denna bakgrund redovisas endast tre år i nedanstående flerårsöversikt då en jämförelse med tidigare år ej är meningsfull.

Mkr	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, Mkr	111,6	39,1	0,7
Driftsöverskott, Mkr	60,9	22,3	-0,6
Hysesvärde, Mkr	205,2	104,6	1,7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89,5	78,3	82,4
Överskottsgrad, %	54,6	57,0	0,0
Belåningsgrad, %	60,3	59,4	54,0
Uthyrbar yta, tkvm	184,0	108,9	2,7
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	13,3	8,4	-3,6
Avkastning på totalt kapital, %	8,1	5,5	0,7
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	4,0	0,3
Genomsnittlig ränta, %	1,5	1,4	2,3
Soliditet, %	40,5	45,9	51,8
Förvaltningsresultat, Mkr	33,4	11,5	-0,3
Resultat före skatt, Mkr	148,6	29,4	-0,5
Årets resultat, Mkr	116,4	23,8	-0,7
Balansomslutning, Mkr	2 766,7	1 197,9	42,7
Aktierelaterade			
Eget kapital per aktie, kr	15,5	13,0	14,7
Resultat per aktie, kr	2,4	3,6	-0,5
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,7	1,7	-0,2
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	42,2	1,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	49,5	6,6	1,5

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad fastigheter

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

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid årets slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid årets slut i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen.

Hyresvärde

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

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

Resultat per aktie

Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.

Styrelsens underskrift

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed:

- årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt RFR2
- årsredovisningen ger en rättvisande bild av företagets ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför.

Styrelsen och verkställande direktören intyga vidare att:

- koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder (IFRS) som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder
- koncernredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt
- förvaltningsberättelsen för koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, resultat och ställning samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför

Ängelholm den 24 mars 2017

Erik Selin
Ordförande

Svante Paulsson
Styrelseledamot

Mikael Hofmann
Styrelseledamot

Lars Rosvall
Styrelseledamot

Johan Ericsson
Styrelseledamot

Per Johansson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 24 mars 2017
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Brinova Fastigheter AB, org.nr 556840-3918

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Brinova Fastigheter AB för år 2016. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34–69 i detta dokument. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredo-visningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-33. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de

ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredo-visningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig fel-aktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhets-

faktorn eller, om sådana uppgifter är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland uppgifterna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Brinova Fastigheter AB för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets

bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskning åtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ångelholm den 24 mars 2017

Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Expansiv aktör inom fastigheter för boende och arbete i södra Sverige.

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



Huvudkontor

Brinova Fastigheter AB
Tåstrupsgatan 2
26263 Ängelholm

brinova.se
info@brinova.se

Lokalkontor

Brinova - Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova - Kristianstad
Björkhemsvägen 15D
294 54 Kristianstad

Brinova - Karlskrona
Drottninggatan 38
371 32 Karlskrona