



Prospekt avseende upptagande till handel av B-aktier i
Brinova Fastigheter AB (publ) på Nasdaq Stockholm



VIKTIG INFORMATION

Detta prospekt ("Prospektet") har upprättats med anledning av att styrelsen i Brinova Fastigheter AB (publ) ("Brinova" eller "Bolaget") har beslutat att ansöka om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm ("Noteringen"). För definitioner av vissa ord och begrepp som används i Prospektet, se avsnitt "Definitioner". Prospektet har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med 2 kap. 25 § och 26 § lagen (1991:980) om handel med finansiella instrument som implementerar Europaparlamentets och rådets direktiv 2003/71/EG. Godkännande och registrering av Prospektet hos Finansinspektionen innebär inte att Finansinspektionen garanterar att informationen i Prospektet är korrekt eller fullständig. Prospektet regleras av svensk rätt. Tvist med anledning av Noteringen, innehållet i detta Prospekt eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt. Prospektet utgör varken ett erbjudande att överlåta eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva värdepapper i Bolaget.

Prospektet riktar sig inte till personer som är bosatta eller har en registrerad adress i Australien, Hongkong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Schweiz, Singapore, Sydafrika eller USA. Prospektet riktar sig inte heller till sådana personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registreringsåtgärder eller andra åtgärder än de som följer av svensk rätt. Följaktligen får varken Prospektet, marknadsföringsmaterial eller övrigt till Prospektet hänförligt material distribueras eller publiceras i någon jurisdiktion om inte detta sker i enlighet med gällande lagar och regler. Envar som kan komma att inneha Prospektet är skyldig att informera sig om och följa nämnda restriktioner, och särskilt att inte publicera eller distribuera Prospektet i strid med tillämpliga lagar och regler. Varje handlande i strid med nämnda restriktioner kan utgöra brott mot tillämplig värdepappersreglering. Bolagets B-aktier är per dagen för Prospektet upptagna till handel på Nasdaq First North Premier. Sista dag för handel på Nasdaq First North Premier är beräknad till den 26 september och första dag för handel på Nasdaq Stockholm är beräknad till den 27 september 2018. Bolagets B-aktier handlas för närvarande under kortnamnet BRIN B och kommer vid notering på Nasdaq Stockholm att fortsätta handlas under kortnamnet BRIN B. En investering i värdepapper inbegriper flera olika risker, se avsnitt "Riskfaktorer". När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av Bolaget och innehållet i Prospektet, inklusive föreliggande sakförhållanden och risker. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anläta sina egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i Prospektet samt eventuella tillägg till Prospektet. Ingen person har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i Prospektet och, om så ändå sker, ska sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av Bolaget och Bolaget ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av Prospektet eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska anses innebära att informationen i Prospektet är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för Prospektet eller att det inte har förekommit någon förändring i Bolagets verksamhet efter nämnda dag. Om det sker väsentliga förändringar av informationen i Prospektet kommer sådana förändringar att offentliggöras enligt bestämmelserna om tillägg till prospekt i lagen om handel med finansiella instrument. Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida, www.brinova.se, och kommer även att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida, www.fi.se

Framåtriktade uttalanden

Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar Bolagets nuvarande syn på framtida händelser samt förväntade finansiella och operationella resultat. Framåtriktade uttalanden i allmänhet är alla uttalanden i Prospektet som inte hänför sig till historiska fakta och händelser, samt andra uttalanden än uttalanden om historiska fakta eller nuvarande fakta eller förhållanden. Framåtriktade uttalanden kan kännas igen på orden "tror", "vänta sig", "avser", "ämnar", "uppskattar", "förväntar", "antar", "förutser", "kan", "kommer", "ska", "bör", "enligt uppskattning", "anser", "får", "planerar", "potentiell", "beräknar", "så vitt är känt" eller i varje enskilt fall, deras negation, eller liknande uttryck lämpliga för att identifiera information som hänför sig till framtida händelser. Andra framåtriktade uttalanden kan kännas igen på sammanhanget i vilket de används. Framåtriktade uttalanden förekommer på ett antal ställen i Prospektet och omfattar bland annat uttalanden i avsnitten "Sammanfattning", "Riskfaktorer", "Marknadsöversikt", "Verksamhetsbeskrivning", "Aktiekapital och ägarstruktur" och omfattar, bland annat, uttalanden avseende Bolagets strategi, framtids- och tillväxtutsikter, inklusive dess operationella och finansiella mål, den förväntade tillväxten och annan utveckling på Bolagets relevanta marknader, regel- och lagändringar, potentiella förvärv, andra investeringar och geografisk expansion, konkurrenssituationen på marknaden där Bolaget är verksamt samt Bolagets utdelningspolicy och dess möjlighet att betala utdelning. Även om Bolaget bedömer att förväntningarna som framgår av dessa framåtriktade uttalanden är rimliga, kan det inte lämnas några garantier om att sådana uttalanden kommer materialiseras eller visa sig vara korrekta. Eftersom dessa uttalanden är baserade på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerheter, skulle de faktiska resultaten eller utfallen kunna avvika väsentligt från de som angetts i de framåtriktade uttalandena som ett resultat av flera faktorer, inklusive bland annat förhållanden på Bolagets marknad, generella ekonomiska förhållanden och Bolagets förmåga att anpassa sig till regulatoriska förändringar. Ytterligare faktorer som kan komma att innebära att Bolagets faktiska resultat, prestationer eller händelser väsentligen avviker inkluderar, men är inte begränsat till, de som diskuteras under avsnitt "Riskfaktorer". Dessa framåtriktade uttalanden gäller endast per datumet för Prospektet. Bolagets åtar sig uttryckligen ingen skyldighet att offentligt uppdatera eller revidera några framåtriktade uttalanden, oavsett om det beror på ny information, framtida händelser eller andra omständigheter, såvida det inte krävs enligt lag eller förordning. Potentiella framtida investerare uppmanas således att inte förlita sig på något av de framåtriktade uttalandena här.

Bransch- och marknadsinformation

Prospektet innehåller information om Bolagets geografiska marknader och produktmarknader, marknadsstorlek, marknadsandelar, marknadsställning och annan marknadsinformation hänförlig till Bolagets verksamhet och marknad. Om inte annat anges är sådan information baserad på Bolagets analys av flera olika källor, däribland statistik och information från externa bransch- eller marknadsrapporter, marknadsundersökningar samt offentligt tillgänglig information. Sådan information som kommer från tredje man har återgivits korrekt och så vitt Bolaget kan känna till och förvissa sig om, genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Bransch- och marknadspubliceringar anger generellt att informationen i publikationen har erhållits från källor som bedöms vara tillförlitliga, men att korrektheten och fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Bolaget har inte på egen hand verifierat, och kan därför inte garantera korrektheten i, den marknadsinformation som finns i Prospektet och som har hämtats från eller härrör ur dessa marknadspubliceringar. Marknadsinformation och marknadsstatistik är till sin natur framåtblickande, föremål för osäkerhet, kan komma att tolkas subjektivt och reflekterar inte nödvändigtvis faktiska eller framtida marknadsförhållanden. Sådan information och statistik är baserad på marknadsundersökningar, vilka i sin tur är baserade på urval och subjektiva tolkningar och bedömningar, däribland bedömningar om vilken typ av produkter och transaktioner som borde omfattas av den relevanta marknaden, både av de som utför undersökningarna och respondenterna. Följaktligen bör potentiella investerare vara uppmärksamma på att den finansiella informationen, marknadsinformationen samt de prognoser och uppskattningar av marknadsinformation som återfinns i Prospektet inte nödvändigtvis utgör tillförlitliga indikatorer på Bolagets framtida resultat. Innehållet på Bolagets webbplats eller webbplatser som tillhör tredje part och som hänvisas till här utgör inte en del av Prospektet.

Presentation av finansiell information

Vissa belopp och procenttal som anges i Prospektet har avrundats och summerar därmed inte alltid korrekt. Utöver vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen information i Prospektet granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

Innehåll

Sammanfattning	2	Kapitalstruktur och annan finansiell information	46
Risikfaktorer	11	Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden	50
Bakgrund och motiv	16	Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	54
VD har ordet	17	Bolagsstyrning	62
Marknadsöversikt	19	Bolagsordning	66
Verksamhetsbeskrivning	25	Legala frågor och kompletterande information	68
Fastighetsbestånd	31	Handlingar införlivade genom hänvisning	76
Utvald finansiell information	37	Skattefrågor i Sverige	77
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	43	Adresser	79

Information om Brinova och viktiga datum

Handelsplats	Nasdaq Stockholm
Planerad första dag för handel	27 september 2018
Tidigare handelsplats	Nasdaq First North Premier
ISIN-kod	SE0008347652
Kortnamn	BRIN B

Finansiell kalender

Delårsrapport januari - september	7 november 2018
Bokslutskommuniké 2018	26 februari 2019

Vissa definitioner

”**Brinova**” och ”**Bolaget**” eller ”**Koncernen**” avser, beroende på sammanhanget, Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556840-3918.

”**Swedbank**” avser Swedbank AB (publ)

”**Kr**” avser svenska kronor, ”**Mkr**” avser miljoner kronor och ”**Mdkr**” avser miljarder kronor

”**Prospektet**” avser detta prospekt, som har upprättats med anledning av styrelsen i Bolaget har beslutat att ansöka om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm.

Sammanfattning

Sammanfattningen ställs upp efter informationskrav i form av ett antal ”punkter” som ska innehålla viss information. Dessa punkter är numrerade i avsnitt A – E (A.1 – E.7). Denna sammanfattning innehåller alla de punkter som ska ingå i en sammanfattning för denna typ av värdepapper och emittent. Eftersom vissa punkter inte behöver ingå, kan det finnas luckor i numreringen av punkterna. Även om en viss punkt ska ingå i sammanfattningen för denna typ av värdepapper och emittent kan det förekomma att det inte finns någon relevant information att ange beträffande sådan punkt. I sådant fall innehåller sammanfattningen en kort beskrivning av aktuell punkt tillsammans med angivelsen ”ej tillämplig”.

Avsnitt A – Introduktion och varningar

A.1	<i>Introduktion och varningar</i>	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförts vid domstol kan den investerare som är kärke i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnader för översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i sådana värdepapper.
A.2	<i>Samtycke till finansiella mellanhänders användning av Prospektet</i>	Ej tillämplig. Bolaget använder inga finansiella mellanhänder för återförsäljning eller slutlig placering av aktier efter offentliggörande av Prospektet.

Avsnitt B – Emittenten och eventuell garantigivare

B.1	<i>Firma och handelsbeteckning</i>	Bolagets registrerade firma och handelsbeteckning är Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556840-3918.
B.2	<i>Emittentens säte och bolagsform</i>	Bolaget har sitt säte i Helsingborgs kommun. Bolaget är ett publikt aktiebolag bildat i Sverige och bedriver verksamheten enligt svensk lagstiftning.
B.3	<i>Beskrivning av emittentens verksamhet</i>	<p>Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i södra Sverige och är främst verksamt inom bostäder och samhällsfastigheter. Bolaget ägde per 30 juni 2018 72 fastigheter om totalt 212 025 kvm med ett marknadsvärde om cirka 3,4 mdkr. Backahill AB och Fastighets AB Balder är huvudägare till Brinova.</p> <p>Bolaget har bedrivit verksamhet inom fastigheter sedan det grundades 2011.</p> <p>Efter ett samtal mellan Erik Paulsson (Backahill AB) och Erik Selin (Fastighets AB Balder) 2015 beslutades att verksamheten i Campina AB skulle accelereras. I ett första steg apportionerade Fastighets AB Balder in ett större fastighetsbestånd beläget i Landskrona samtidigt som Backahill AB apportionerade in tidigare ägda fastigheter. I september 2015 genomfördes nämnda apportionering in i bolaget Campina AB som i december 2015 ändrade firma till Brinova Fastigheter AB (publ).</p> <p>Brinovas affärsstrategi har sedan 2015 byggts på tillväxt – att expandera fastighetsbeståndet till cirka 4,0 mdkr i slutet av 2018 och 6,0 mdkr i slutet av 2021. Bolagets avsikt är fortsättningsvis att växa såväl organiskt som genom förvärv och fastighetsutveckling. En central del av expansionen är att i nära samarbete med kommunerna på förvaltningsorterna utveckla och förvalta bostäder och samhällsnyttiga fastigheter som till exempel äldreboende, LSS-boende och skolor. Som ett led i Brinovas tillväxtplan och i syfte att dels stärka kapitalbasen för de kommande investeringarna samt öka spridningen av ägandet i Bolaget genomfördes en notering av Brinova på Nasdaq First North Premier den 30 september 2016. Sedan noteringen på Nasdaq First North Premier fram till och med den 30 juni 2018 har Brinovas fastighetsbestånd vuxit från cirka 1,7 mdkr till cirka 3,4 mdkr.</p>

B.4a	<i>Trender</i>	Även om framtiden är svår att bedöma förväntas uthyrningsgrader och hyresnivåer, inom de fastighets-typer i södra Sverige där Brinova är verksamt, att fortsätta utvecklas stabilt på kort sikt. Även investerings-intresset för fastigheter förväntas hålla i sig bland annat tack vare en stabil makroekonomisk utveckling i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad inom den svenska fastighetssektorn. Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för primärt hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna med lokala beslutsfattare. Det tillsammans med pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att Bolaget ser positivt på Bolagets utveckling de kommande åren.																																																																																				
B.5	<i>Beskrivning av Koncernen och Bolagets plats i Koncernen</i>	Koncernen omfattar per dagen för prospektet moderbolaget Brinova Fastigheter AB (publ) och 64 direkt eller indirekt ägda fastighetsägande dotterbolag. Samtliga dotterbolag är belägna i Sverige och driver verksamhet inom Bolagets verksamhetsområden.																																																																																				
B.6	<i>Större aktieägare, kontroll över Bolaget och anmälningspliktiga personer, större aktieägare samt kontroll</i>	<p>I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktiga innehav (så kallad flaggning) fem procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Nedan visas Bolagets tio största, direkta och indirekta, aktieägare enligt information inhämtad från Euroclear per den 13 juli 2018.</p> <table border="1" data-bbox="451 792 1477 1323"> <thead> <tr> <th>Aktieägare</th> <th>Antal A-aktier</th> <th>Antal B-aktier</th> <th>Antal aktier</th> <th>Andel aktiekapital</th> <th>Andel röster</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Backahill AB</td> <td>9 400 000</td> <td>12 170 513</td> <td>21 570 513</td> <td>29,83 %</td> <td>43,31 %</td> </tr> <tr> <td>Fastighets AB Balder</td> <td>7 400 000</td> <td>11 020 302</td> <td>18 420 302</td> <td>25,47 %</td> <td>34,69 %</td> </tr> <tr> <td>ER-HO Förvaltning AB</td> <td>2 400 000</td> <td>6 146 776</td> <td>8 546 776</td> <td>11,82 %</td> <td>12,30 %</td> </tr> <tr> <td>Länsförsäkringar fondförvaltning AB</td> <td>-</td> <td>2 350 000</td> <td>2 350 000</td> <td>3,25 %</td> <td>0,96 %</td> </tr> <tr> <td>Tass AB</td> <td>-</td> <td>1 000 000</td> <td>1 000 000</td> <td>1,38 %</td> <td>0,41 %</td> </tr> <tr> <td>Backahill DABS AB</td> <td>-</td> <td>962 500</td> <td>962 500</td> <td>1,33 %</td> <td>0,39 %</td> </tr> <tr> <td>PMSA Aktiesparklubb AB</td> <td>-</td> <td>962 500</td> <td>962 500</td> <td>1,33 %</td> <td>0,39 %</td> </tr> <tr> <td>Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension</td> <td>-</td> <td>960 116</td> <td>960 116</td> <td>1,33 %</td> <td>0,39 %</td> </tr> <tr> <td>DIMITRA AB</td> <td>-</td> <td>688 000</td> <td>688 000</td> <td>0,95 %</td> <td>0,28 %</td> </tr> <tr> <td>Simplicity AB</td> <td>-</td> <td>631 611</td> <td>631 611</td> <td>0,87 %</td> <td>0,26 %</td> </tr> <tr> <td>Totalt tio största aktieägare</td> <td>19 200 000</td> <td>36 892 318</td> <td>56 092 318</td> <td>77,56 %</td> <td>93,38 %</td> </tr> <tr> <td>Övriga aktieägare</td> <td>-</td> <td>16 221 130</td> <td>16 221 130</td> <td>22,44 %</td> <td>6,62 %</td> </tr> <tr> <td>Totalt</td> <td>19 200 000</td> <td>53 113 448</td> <td>72 313 448</td> <td>100 %</td> <td>100 %</td> </tr> </tbody> </table>	Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel aktiekapital	Andel röster	Backahill AB	9 400 000	12 170 513	21 570 513	29,83 %	43,31 %	Fastighets AB Balder	7 400 000	11 020 302	18 420 302	25,47 %	34,69 %	ER-HO Förvaltning AB	2 400 000	6 146 776	8 546 776	11,82 %	12,30 %	Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350 000	2 350 000	3,25 %	0,96 %	Tass AB	-	1 000 000	1 000 000	1,38 %	0,41 %	Backahill DABS AB	-	962 500	962 500	1,33 %	0,39 %	PMSA Aktiesparklubb AB	-	962 500	962 500	1,33 %	0,39 %	Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	960 116	960 116	1,33 %	0,39 %	DIMITRA AB	-	688 000	688 000	0,95 %	0,28 %	Simplicity AB	-	631 611	631 611	0,87 %	0,26 %	Totalt tio största aktieägare	19 200 000	36 892 318	56 092 318	77,56 %	93,38 %	Övriga aktieägare	-	16 221 130	16 221 130	22,44 %	6,62 %	Totalt	19 200 000	53 113 448	72 313 448	100 %	100 %
Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Andel aktiekapital	Andel röster																																																																																	
Backahill AB	9 400 000	12 170 513	21 570 513	29,83 %	43,31 %																																																																																	
Fastighets AB Balder	7 400 000	11 020 302	18 420 302	25,47 %	34,69 %																																																																																	
ER-HO Förvaltning AB	2 400 000	6 146 776	8 546 776	11,82 %	12,30 %																																																																																	
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350 000	2 350 000	3,25 %	0,96 %																																																																																	
Tass AB	-	1 000 000	1 000 000	1,38 %	0,41 %																																																																																	
Backahill DABS AB	-	962 500	962 500	1,33 %	0,39 %																																																																																	
PMSA Aktiesparklubb AB	-	962 500	962 500	1,33 %	0,39 %																																																																																	
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	960 116	960 116	1,33 %	0,39 %																																																																																	
DIMITRA AB	-	688 000	688 000	0,95 %	0,28 %																																																																																	
Simplicity AB	-	631 611	631 611	0,87 %	0,26 %																																																																																	
Totalt tio största aktieägare	19 200 000	36 892 318	56 092 318	77,56 %	93,38 %																																																																																	
Övriga aktieägare	-	16 221 130	16 221 130	22,44 %	6,62 %																																																																																	
Totalt	19 200 000	53 113 448	72 313 448	100 %	100 %																																																																																	

B.7	<i>Utvald finansiell information i sammandrag</i>	<p>Nedan presenteras information avseende Brinovas finansiella utveckling för räkenskapsåren 2017, 2016 och 2015, vilken har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committée (IFRIC), såsom de antagits av EU ("IFRS"), och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation om kompletterande redovisningsregler för koncerner (RFR 1), samt för perioden 1 januari – 30 juni 2018 och för jämförelseperioden 1 januari – 30 juni 2017, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2017, 2016 och 2015 har hämtats från Brinovas årsredovisningar för 2017, 2016 och 2015, vilka är reviderade. Informationen för perioden 1 januari – 30 juni 2018 har hämtats från den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2018 och för jämförelseperioden 1 januari – 30 juni 2017 har informationen hämtats från den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2017. Sammanfattningen innehåller även alternativa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS. Bolaget bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS.</p>																																																																																																																								
		<p>Resultaträkning i sammandrag</p>																																																																																																																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="443 757 758 907"></th> <th data-bbox="758 757 917 907">IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan – 30 jun 2018</th> <th data-bbox="917 757 1077 907">IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan – 30 jun 2017</th> <th data-bbox="1077 757 1236 907">IFRS Reviderat 2017</th> <th data-bbox="1236 757 1396 907">IFRS Reviderat 2016</th> <th data-bbox="1396 757 1471 907">IFRS Reviderat 2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="443 907 758 918">Mkr</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 918 758 929">Hyresintäkter</td> <td data-bbox="758 918 917 929">120,0</td> <td data-bbox="917 918 1077 929">94,7</td> <td data-bbox="1077 918 1236 929">202,9</td> <td data-bbox="1236 918 1396 929">111,6</td> <td data-bbox="1396 918 1471 929">39,1</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 929 758 940">Övriga intäkter</td> <td data-bbox="758 929 917 940">0,8</td> <td data-bbox="917 929 1077 940">0,9</td> <td data-bbox="1077 929 1236 940">1,1</td> <td data-bbox="1236 929 1396 940">1,4</td> <td data-bbox="1396 929 1471 940">1,8</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 940 758 952">Fastighetskostnader</td> <td data-bbox="758 940 917 952">-46,3</td> <td data-bbox="917 940 1077 952">-39,0</td> <td data-bbox="1077 940 1236 952">-80,0</td> <td data-bbox="1236 940 1396 952">-52,1</td> <td data-bbox="1396 940 1471 952">-18,6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 952 758 963">Driftsöverskott</td> <td data-bbox="758 952 917 963">74,5</td> <td data-bbox="917 952 1077 963">56,6</td> <td data-bbox="1077 952 1236 963">124,0</td> <td data-bbox="1236 952 1396 963">60,9</td> <td data-bbox="1396 952 1471 963">22,3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 963 758 974">Central administration</td> <td data-bbox="758 963 917 974">-9,4</td> <td data-bbox="917 963 1077 974">-6,4</td> <td data-bbox="1077 963 1236 974">-17,2</td> <td data-bbox="1236 963 1396 974">-16,3</td> <td data-bbox="1396 963 1471 974">-6,9</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 974 758 985">Resultat från andelar i intresseföretag</td> <td data-bbox="758 974 917 985">0,0</td> <td data-bbox="917 974 1077 985">0,0</td> <td data-bbox="1077 974 1236 985">0,0</td> <td data-bbox="1236 974 1396 985">0,0</td> <td data-bbox="1396 974 1471 985">0,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 985 758 996">Finansiella intäkter</td> <td data-bbox="758 985 917 996">0,0</td> <td data-bbox="917 985 1077 996">0,0</td> <td data-bbox="1077 985 1236 996">0,0</td> <td data-bbox="1236 985 1396 996">0,1</td> <td data-bbox="1396 985 1471 996">0,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 996 758 1008">Finansiella kostnader</td> <td data-bbox="758 996 917 1008">-18,9</td> <td data-bbox="917 996 1077 1008">-12,8</td> <td data-bbox="1077 996 1236 1008">-29,0</td> <td data-bbox="1236 996 1396 1008">-11,3</td> <td data-bbox="1396 996 1471 1008">-4,7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1008 758 1019">Förvaltningsresultat</td> <td data-bbox="758 1008 917 1019">46,2</td> <td data-bbox="917 1008 1077 1019">37,4</td> <td data-bbox="1077 1008 1236 1019">77,8</td> <td data-bbox="1236 1008 1396 1019">33,4</td> <td data-bbox="1396 1008 1471 1019">11,5</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1019 758 1030">Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar</td> <td data-bbox="758 1019 917 1030">-3,1</td> <td data-bbox="917 1019 1077 1030">0,0</td> <td data-bbox="1077 1019 1236 1030">0,0</td> <td data-bbox="1236 1019 1396 1030">0,0</td> <td data-bbox="1396 1019 1471 1030">0,0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1030 758 1041">Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter</td> <td data-bbox="758 1030 917 1041">0,0</td> <td data-bbox="917 1030 1077 1041">-0,2</td> <td data-bbox="1077 1030 1236 1041">0,4</td> <td data-bbox="1236 1030 1396 1041">0,7</td> <td data-bbox="1396 1030 1471 1041">2,7</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1041 758 1052">Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter</td> <td data-bbox="758 1041 917 1052">16,4</td> <td data-bbox="917 1041 1077 1052">26,3</td> <td data-bbox="1077 1041 1236 1052">42,3</td> <td data-bbox="1236 1041 1396 1052">115,1</td> <td data-bbox="1396 1041 1471 1052">15,2</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1052 758 1064">Värdeförändringar derivat</td> <td data-bbox="758 1052 917 1064">-8,4</td> <td data-bbox="917 1052 1077 1064">1,2</td> <td data-bbox="1077 1052 1236 1064">0,1</td> <td data-bbox="1236 1052 1396 1064">-0,6</td> <td data-bbox="1396 1052 1471 1064">0,0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1064 758 1075">Resultat före skatt</td> <td data-bbox="758 1064 917 1075">51,1</td> <td data-bbox="917 1064 1077 1075">64,7</td> <td data-bbox="1077 1064 1236 1075">120,6</td> <td data-bbox="1236 1064 1396 1075">148,6</td> <td data-bbox="1396 1064 1471 1075">29,4</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1075 758 1086">Skatt</td> <td data-bbox="758 1075 917 1086">-6,3</td> <td data-bbox="917 1075 1077 1086">-14,3</td> <td data-bbox="1077 1075 1236 1086">-22,3</td> <td data-bbox="1236 1075 1396 1086">-32,2</td> <td data-bbox="1396 1075 1471 1086">-5,6</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1086 758 1097">Periodens resultat hänförlig till moderbolagets aktieägare</td> <td data-bbox="758 1086 917 1097">44,8</td> <td data-bbox="917 1086 1077 1097">50,4</td> <td data-bbox="1077 1086 1236 1097">98,3</td> <td data-bbox="1236 1086 1396 1097">116,4</td> <td data-bbox="1396 1086 1471 1097">23,8</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1097 758 1108">Periodens övriga totalresultat</td> <td data-bbox="758 1097 917 1108">0,0</td> <td data-bbox="917 1097 1077 1108">0,0</td> <td data-bbox="1077 1097 1236 1108">0,0</td> <td data-bbox="1236 1097 1396 1108">0,0</td> <td data-bbox="1396 1097 1471 1108">0,0</td> </tr> <tr> <td data-bbox="443 1108 758 1120">Periodens totalresultat hänförlig till moderbolagets aktieägare</td> <td data-bbox="758 1108 917 1120">44,8</td> <td data-bbox="917 1108 1077 1120">50,4</td> <td data-bbox="1077 1108 1236 1120">98,3</td> <td data-bbox="1236 1108 1396 1120">116,4</td> <td data-bbox="1396 1108 1471 1120">23,8</td> </tr> </tbody> </table>		IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan – 30 jun 2018	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan – 30 jun 2017	IFRS Reviderat 2017	IFRS Reviderat 2016	IFRS Reviderat 2015	Mkr						Hyresintäkter	120,0	94,7	202,9	111,6	39,1	Övriga intäkter	0,8	0,9	1,1	1,4	1,8	Fastighetskostnader	-46,3	-39,0	-80,0	-52,1	-18,6	Driftsöverskott	74,5	56,6	124,0	60,9	22,3	Central administration	-9,4	-6,4	-17,2	-16,3	-6,9	Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4	Finansiella kostnader	-18,9	-12,8	-29,0	-11,3	-4,7	Förvaltningsresultat	46,2	37,4	77,8	33,4	11,5	Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	-3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	-0,2	0,4	0,7	2,7	Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	16,4	26,3	42,3	115,1	15,2	Värdeförändringar derivat	-8,4	1,2	0,1	-0,6	0,0	Resultat före skatt	51,1	64,7	120,6	148,6	29,4	Skatt	-6,3	-14,3	-22,3	-32,2	-5,6	Periodens resultat hänförlig till moderbolagets aktieägare	44,8	50,4	98,3	116,4	23,8	Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	Periodens totalresultat hänförlig till moderbolagets aktieägare	44,8	50,4	98,3	116,4	23,8
	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan – 30 jun 2018	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan – 30 jun 2017	IFRS Reviderat 2017	IFRS Reviderat 2016	IFRS Reviderat 2015																																																																																																																					
Mkr																																																																																																																										
Hyresintäkter	120,0	94,7	202,9	111,6	39,1																																																																																																																					
Övriga intäkter	0,8	0,9	1,1	1,4	1,8																																																																																																																					
Fastighetskostnader	-46,3	-39,0	-80,0	-52,1	-18,6																																																																																																																					
Driftsöverskott	74,5	56,6	124,0	60,9	22,3																																																																																																																					
Central administration	-9,4	-6,4	-17,2	-16,3	-6,9																																																																																																																					
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4																																																																																																																					
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4																																																																																																																					
Finansiella kostnader	-18,9	-12,8	-29,0	-11,3	-4,7																																																																																																																					
Förvaltningsresultat	46,2	37,4	77,8	33,4	11,5																																																																																																																					
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	-3,1	0,0	0,0	0,0	0,0																																																																																																																					
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	-0,2	0,4	0,7	2,7																																																																																																																					
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	16,4	26,3	42,3	115,1	15,2																																																																																																																					
Värdeförändringar derivat	-8,4	1,2	0,1	-0,6	0,0																																																																																																																					
Resultat före skatt	51,1	64,7	120,6	148,6	29,4																																																																																																																					
Skatt	-6,3	-14,3	-22,3	-32,2	-5,6																																																																																																																					
Periodens resultat hänförlig till moderbolagets aktieägare	44,8	50,4	98,3	116,4	23,8																																																																																																																					
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0																																																																																																																					
Periodens totalresultat hänförlig till moderbolagets aktieägare	44,8	50,4	98,3	116,4	23,8																																																																																																																					

B.7	Utvald finansiell information i sammandrag, forts.	Balansräkning i sammandrag				
		IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 30 jun 2018	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 30 jun 2017	IFRS Reviderat 2017	IFRS Reviderat 2016	IFRS Reviderat 2015
Mkr						
TILLGÅNGAR						
Anläggningstillgångar						
	Förvaltningsfastigheter	3 431,0	2 681,6	3 136,6	2 491,4	976,2
	Inventarier	1,3	1,0	1,5	0,6	0,2
	Andra långfristiga fordringar	20,2	39,5	31,8	6,0	6,0
	Andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
	Uppskjuten skattefordran	6,3	14,0	9,3	14,1	10,5
	Summa anläggnings-tillgångar	3 458,8	2 736,1	3 179,2	2 512,1	994,7
Omsättningstillgångar						
	Kortfristiga fordringar	33,1	19,1	31,5	29,5	11,5
	Likvida medel	39,2	126,7	66,2	225,1	191,7
	Summa omsättnings-tillgångar	72,3	145,8	97,7	254,6	203,2
	SUMMA TILLGÅNGAR	3 531,1	2 881,9	3 276,9	2 766,7	1 197,9
Eget kapital och skulder						
	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 264,7	1 172,0	1 219,9	1 121,6	549,9
Långfristiga skulder						
	Skulder till kreditinstitut	1 240,7	1 400,7	1 686,7	851,3	125,2
	Uppskjuten skatteskuld	70,0	58,2	66,8	49,7	25,7
	Derivatinstrument	9,0	0,0	0,6	0,6	0,0
	Summa långfristiga skulder	1 319,7	1 458,9	1 754,1	901,6	150,9
Kortfristiga skulder						
	Skulder till kreditinstitut	837,6	180,5	180,9	650,9	455,6
	Övriga kortfristiga skulder	109,1	70,5	122,0	92,6	41,5
	Summa kortfristiga skulder	946,7	251,0	302,9	743,5	497,1
	Summa eget kapital och skulder	3 531,1	2 881,9	3 276,9	2 766,7	1 197,9

B.7	<i>Utvald finansiell information i sammandrag, forts.</i>	Kassaflödesanalys i sammandrag					
			IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat	IFRS Reviderat	IFRS Reviderat	IFRS Reviderat
		Mkr	1 jan - 30 jun 2018	1 jan - 30 jun 2017	2017	2016	2015
		Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45,0	36,8	78,1	26,6	11,6
		Kassaflöde från den löpande verksamheten	18,2	-24,1	66,4	35,2	17,9
		Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172,1	-88,6	-422,5	-607,9	21,5
		Kassaflöde från finansieringsverksamheten	126,9	14,3	197,2	606,1	146,4
		Periodens kassaflöde	-27,0	-98,4	-158,9	33,4	185,8
		Likvida medel vid periodens början	66,2	225,1	225,1	191,7	5,9
		Likvida medel vid periodens slut	39,2	126,7	66,2	225,1	191,7
		Utvalda nyckeltal					
			IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat	IFRS Reviderat	IFRS Reviderat	IFRS Reviderat
		Mkr	1 jan - 30 jun 2018	1 jan - 30 jun 2017	2017	2016	2015
		Fastighetsvärde, Mkr ¹⁾	3 431,0	2 681,6	3 136,6	2 491,4	976,2
		Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	120,0	94,7	202,9	111,6	39,1
		Driftsöverskott, Mkr ¹⁾	74,5	56,6	124,0	60,9	22,3
		Överskottsgrad, % ⁴⁾	62,1	59,8	61,1	54,6	57,0
		Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²⁾	92,8	91,6	92,1	89,5	78,3
		Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	46,2	37,4	77,8	33,4	11,5
		Periodens resultat, Mkr ³⁾	44,8	50,4	98,3	116,4	23,8
		Avkastning på eget kapital, % ⁴⁾	3,6	4,4	8,4	13,9	8,4
		Räntetäckningsgrad, % ⁴⁾	3,3	3,9	3,7	4,0	4,0
		Belåningsgrad, % ⁴⁾	60,6	59,0	59,5	60,3	59,4
		Soliditet, % ⁴⁾	35,8	40,7	37,2	40,5	45,9
		Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ³⁾	0,6	0,7	1,4	2,4	3,6
		Eget kapital per aktie före och efter utspädning, kr ⁴⁾	17,5	16,2	16,9	15,5	13,0
		1. Finansiella nyckeltal, reviderat vad avser räkenskapsåren 2015-2017. 2. Fastighetsrelaterat nyckeltal, ej reviderat. 3. IFRS-nyckeltal, reviderat vad avser räkenskapsåren 2015-2017. 4. Alternativt nyckeltal, ej reviderat.					

<p>B.7</p>	<p><i>Utvald finansiell information i sammandrag, forts.</i></p>	<p>Definitioner av nyckeltal enligt IFRS</p> <p>Periodens resultat – Resultat efter skatt.</p> <p>Resultat per aktie – Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.</p> <p>Definitioner av alternativa nyckeltal</p> <table border="1" data-bbox="451 450 1471 1323"> <thead> <tr> <th>Nyckeltal</th> <th>Definition</th> <th>Syfte</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Avkastning på eget kapital</td> <td>Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.</td> <td>Detta nyckeltal visar avkastningen som generas på det kapital som aktieägarna investerat i Bolaget.</td> </tr> <tr> <td>Räntetäckningsgrad</td> <td>Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.</td> <td>Nyckeltalet bedömer Bolagets förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.</td> </tr> <tr> <td>Eget kapital per aktie</td> <td>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.</td> <td>Nyckeltalet är relevant för att investerare ska kunna skapa sig en uppfattning om hur kapitalstrukturen i Bolaget ser ut per aktie.</td> </tr> <tr> <td>Soliditet</td> <td>Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.</td> <td>Detta nyckeltal visar Bolagets kapitalstruktur och möjliggör en bedömning av Bolagets finansiella stabilitet.</td> </tr> <tr> <td>Överskottsgrad</td> <td>Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.</td> <td>Måttet syftar till att belysa avkastningen på driftnettot i förhållande till Bolagets totala intäkter.</td> </tr> <tr> <td>Belåningsgrad</td> <td>Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid årets slut.</td> <td>Nyckeltalet visar hur stor del av fastigheternas värde som är belånat.</td> </tr> <tr> <td>Direktavkastning</td> <td>Fastigheternas driftnetto dividerat med fastigheternas verkliga värde.</td> <td>Ett relativt mått på fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i procent.</td> </tr> <tr> <td>Tillväxt</td> <td>Tillväxt skapas genom förvärv och värdeförändringar genom exempelvis egna projekt och andra värdeskapande åtgärder.</td> <td>Ett mått som syftar till att visa tillväxten i fastighetsbeståndets värde.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Väsentliga förändringar</p> <p>Brinovas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, för perioden 1 januari – 30 juni 2018 uppgick till 46,2 Mkr, vilket var 8,8 Mkr högre jämfört med motsvarande period 2017. Ökningen är hänförlig till ett förbättrat driftsöverskott vilket är ett resultat av ökade hyresintäkter och arbetet i den egna förvaltningen, som bland annat inkluderar energieffektiviseringar. Resultatet efter skatt minskade från 50,4 Mkr för perioden 1 januari – 30 juni 2017 till 44,8 Mkr för perioden 1 januari – 30 juni 2018.</p> <p>Brinovas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, för räkenskapsåret 2017 uppgick till 77,8 Mkr, vilket var 44,4 Mkr högre jämfört med räkenskapsåret 2016. Ökningen 2017 är hänförlig till ett förbättrat driftsöverskott vilket är ett resultat av ökade hyresintäkter och arbetet i den egna förvaltningen, som bland annat inkluderar energieffektiviseringar. Resultatet efter skatt minskade från 116,4 Mkr för räkenskapsåret 2016 till 98,3 Mkr för räkenskapsåret 2017. Minskningen av resultatet efter skatt beror på lägre orealiserade värdeförändringar för räkenskapsåret 2017.</p> <p>Brinovas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, för räkenskapsåret 2016 uppgick till 33,4 Mkr, vilket var 21,9 Mkr högre jämfört med räkenskapsåret 2015. Resultatet efter skatt ökade från 23,8 Mkr för räkenskapsåret 2015 till 116,4 Mkr för räkenskapsåret 2016, vilket främst förklaras av Bolagets förvärv av fastigheter under andra halvan av räkenskapsåret 2015 och räkenskapsåret 2016 där orealiserade värdeförändringar påverkade resultatet före skatt positivt för räkenskapsåret 2016.</p> <p>Väsentliga händelser efter den 30 juni 2018</p> <p>Med anledning av ABG Sundal Colliers förvärv av Remiums likviditetsgarantjänst överläts Brinova Fastigheter ABs avtal med Remium Nordic AB avseende denna tjänst till ABG Sundal Colliers.</p> <p>På Brinovas extra bolagsstämma den 12 juli 2018 fattades beslut om nyval av styrelseledamoten Johan Tollgerdt som efterträder Mikael Hofmann som avgår på egen begäran. Stämman godkände även att Bolaget förvärvar Backerhof 1 AB och indirekt fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 samt förvärv av Backerhof 3 AB och indirekt Bjuv Kvadraten 1.</p>	Nyckeltal	Definition	Syfte	Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.	Detta nyckeltal visar avkastningen som generas på det kapital som aktieägarna investerat i Bolaget.	Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.	Nyckeltalet bedömer Bolagets förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.	Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet är relevant för att investerare ska kunna skapa sig en uppfattning om hur kapitalstrukturen i Bolaget ser ut per aktie.	Soliditet	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.	Detta nyckeltal visar Bolagets kapitalstruktur och möjliggör en bedömning av Bolagets finansiella stabilitet.	Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.	Måttet syftar till att belysa avkastningen på driftnettot i förhållande till Bolagets totala intäkter.	Belåningsgrad	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid årets slut.	Nyckeltalet visar hur stor del av fastigheternas värde som är belånat.	Direktavkastning	Fastigheternas driftnetto dividerat med fastigheternas verkliga värde.	Ett relativt mått på fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i procent.	Tillväxt	Tillväxt skapas genom förvärv och värdeförändringar genom exempelvis egna projekt och andra värdeskapande åtgärder.	Ett mått som syftar till att visa tillväxten i fastighetsbeståndets värde.
Nyckeltal	Definition	Syfte																											
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.	Detta nyckeltal visar avkastningen som generas på det kapital som aktieägarna investerat i Bolaget.																											
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.	Nyckeltalet bedömer Bolagets förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.																											
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet är relevant för att investerare ska kunna skapa sig en uppfattning om hur kapitalstrukturen i Bolaget ser ut per aktie.																											
Soliditet	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.	Detta nyckeltal visar Bolagets kapitalstruktur och möjliggör en bedömning av Bolagets finansiella stabilitet.																											
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.	Måttet syftar till att belysa avkastningen på driftnettot i förhållande till Bolagets totala intäkter.																											
Belåningsgrad	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid årets slut.	Nyckeltalet visar hur stor del av fastigheternas värde som är belånat.																											
Direktavkastning	Fastigheternas driftnetto dividerat med fastigheternas verkliga värde.	Ett relativt mått på fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i procent.																											
Tillväxt	Tillväxt skapas genom förvärv och värdeförändringar genom exempelvis egna projekt och andra värdeskapande åtgärder.	Ett mått som syftar till att visa tillväxten i fastighetsbeståndets värde.																											

B.8	<i>Proformaredovising</i>	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte någon proformaredovising.
B.9	<i>Resultatprognos</i>	Ej tillämplig. Bolaget offentliggör ingen resultatprognos.
B.10	<i>Revisionsanmärkning</i>	Ej tillämplig. Revisionsanmärkningar saknas.
B.11	<i>Otillräckligt rörelsekapital</i>	Ej tillämplig. Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande 12 månaderna.

AVSNITT C – VÄRDEPAPPAREN

C.1	<i>Slag av värdepapper</i>	B-aktier i Brinova Fastigheter AB (publ). ISIN-kod: SE0008347652.
C.2	<i>Valuta</i>	B-aktierna är denominerade i SEK. Handel i B-aktierna på Nasdaq Stockholm kommer att ske i SEK.
C.3	<i>Totalt antal aktier i Bolaget</i>	Per dagen för Prospektet finns 72 313 448 utestående aktier i Bolaget. Av aktierna i Bolaget är 19 200 000 stycken A-aktier och 53 113 448 stycken B-aktier. Aktierna har emitterats i enlighet med svensk rätt. Samtliga emitterade aktier är fullt betalda. Varje aktie har ett kvotvärde om 4 kronor.
C.4	<i>Rättigheter som sammanhänger med värdepapperen</i>	<p>Varje A-aktie medför tio röster och varje B-aktie medför en röst. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.</p> <p>Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget hinder i Bolagets bolagsordning avseende möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.</p> <p>A-aktierna är föremål för ett omvandlingsförbehåll enligt Bolagets bolagsordning som innebär att en A-aktie kan omvandlas till en B-aktie i Bolaget på innehavarens begäran.</p>
C.5	<i>Inskränkningar i den fria överlåtbarheten</i>	Ej tillämpligt. B-aktierna är inte föremål för några begränsningar i rätten att överlåta dem.
C.6	<i>Upptagande till handel</i>	Bolagets ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm har godkänts av Nasdaq Stockholms bolagskommitté, förutsatt att vissa sedvanliga villkor uppfylls. Handeln i Bolagets B-aktier beräknas påbörjas den 27 september 2018.
C.7	<i>Utdelning och utdelningspolicy</i>	Bolaget har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till aktieägarna. Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Under räkenskapsåren som slutade den 31 december 2015, 2016 och 2017 har ingen utdelning till aktieägarna lämnats. I Bolagets mål för perioden 2019–2021 har Bolaget som mål att långsiktigt dela ut minst 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt efter att Bolagets tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

AVSNITT D – RISKER

D.1	<i>Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet</i>	<p>Brinovas verksamhet och marknad är föremål för ett antal risker som helt eller delvis är utanför Bolagets kontroll och som påverkar eller kan komma att påverka Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan inbördes rangordning och utan anspråk på att vara heltäckande, bedöms vara av betydelse för Brinovas framtida utveckling.</p> <p>Makroekonomiska risker – Makroekonomiska faktorer såsom tillväxt i BNP, inflation och eventuell deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt möjligheter att erhålla finansiering, arbetslöshet och befolkningsstruktur påverkar Brinovas verksamhet. Negativa förändringar av dessa faktorer riskerar att få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Konkurrens – Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbranschen och att anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Om Bolaget inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Fastigheternas värdeförändring – Värdeförändringar i Koncernens fastigheter kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Utöver detta finns risk att enstaka fastigheter inom fastighetsbeståndet är felaktigt värderade. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p>
------------	--	---

<p>D.1</p>	<p><i>Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet, forts.</i></p>	<p>Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling – Det finns risk att Brinova inte kan erbjuda de lösningar hyresgästerna efterfrågar och i konkurrens inte ha tillräckliga resurser att behålla eller attrahera hyresgäster, vilket kan få väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning. Felaktiga val av entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar kan få negativ påverkan på Bolagets fastighetsutveckling. Ny-, till- och ombyggnationer innefattar arbetsmiljörisker där olyckor och negativ miljöpåverkan kan påverka Brinova negativt. Om Brinova fattar felaktiga beslut avseende utvecklingen av Koncernens fastigheter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Förvärv och avyttringar – Genomförda förvärv av fastigheter och fastighetsägande bolag kan få negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller ekonomiska antaganden inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Vid avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag är Bolaget beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsförutsättningar, förändringar i nationella eller internationella ekonomiska villkor och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicyer. Utöver förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter kan en illikvid fastighetsmarknad få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Hysesintäkter – Hysesintäkter från Bolagets hyresgäster kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadshyror, uteblivna indexuppräknings, minskade ytbehov, ökande vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Om Brinova drabbas av lägre hysesintäkter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Fastighetskostnader – Brinova kan åsamkas ökade fastighetskostnader i form av bland annat driftkostnader, taxebundna kostnader, kostnader för fastighetsadministration, försäkringskostnader, tomträttsavgifter och fastighetsskatt. Oförutsedda fastighetskostnader kan vara av väsentlig betydelse för Bolaget och kräva betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda, vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Legala risker – Det finns risk att Bolaget inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Twister – Brinova är exponerat för risker relaterade till tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden, vilka kan leda till att Bolaget blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden som i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Miljörisk – Krav kan komma att riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheter i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka möjligheten att använda fastigheterna samt få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Renomméförsämring – Om Brinovas renommé skulle försämrats eller om Brinova blir föremål för negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Brinova, vilket kan få en negativ inverkan på Brinovas möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning i övrigt.</p> <p>Försäkringsrisker – Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger Koncernens försäkringskydd kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Organisatorisk risk – Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare. Försämrade möjligheter 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.</p> <p>Finansiella åtaganden – Om Koncernen skulle bryta mot något eller några av dess åtaganden i ingångna låneavtal skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p>
-------------------	---	--

D.1	<i>Huvudsakliga risker avseende emittenten och dess verksamhet, forts.</i>	<p>Skattelagstiftning – Förändringar i skattelagstiftning kan öka Brinovas skattebelastning vilket kan få en få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning. Brinova har exempelvis betydande räntekostnader och en begränsning i avdragsrätten för räntekostnader i Sverige kan komma att öka Bolagets skattebelastning avsevärt vid en eventuell framtida allmän ränteuppgång.</p> <p>Brinovas rätt till avdrag för skattemässiga underskott kan begränsas eller falla bort till följd av framtida förändringar i svensk skattelagstiftning eller, enligt nuvarande regler, till följd av ändrade ägarförhållanden. Om Brinova misslyckas att korrekt tolka och uppfylla de skatteregler som gäller för Bolaget och dess verksamhet, särskilt med hänsyn till gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Likviditet och refinansiering – Om Brinova i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Brinova inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Brinova oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p> <p>Ränterisk – Om oförutsedda ränteförändringar påverkar Brinovas kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.</p>
D.3	<i>Huvudsakliga risker avseende värdepapperen</i>	<p>Alla investeringar i värdepapper är förknippade med risker. Sådana risker kan leda till att priset på Brinovas aktier sjunker avsevärt och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering. Nedanstående riskfaktorer, som beskrivs utan särskild ordning och utan anspråk på att vara uttömmande, bedöms vara de huvudsakliga riskerna för Brinovas aktier.</p> <p>Priset på aktien – Det finns risk för att en aktiv och likvid handel i Bolagets aktier inte kommer att utvecklas och därmed en risk för att aktieägare inte kommer att kunna avyttra sina aktier eller endast kan avyttra sina aktier med förlust. Priset på aktierna kan även komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framför allt kan priset på aktierna påverkas av förändringar i utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förmåga att nå upp till aktieanalytikens vinstförväntningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar av lagar och regelverk samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktiemarknaden leda till att priset på aktierna pressas ned.</p> <p>Eventuella framtida emissioner – Aktieägare bör beakta risken för att framtida emissioner kan sänka priset på aktierna och/eller späda ut deras procentuella ägande av aktiekapitalet i Bolaget.</p> <p>Ägare med betydande inflytande – Ett fåtal av Brinovas aktieägare äger en betydande andel av de utestående aktierna och rösterna i Bolaget. Det finns en risk att dessa ägares intressen kan stå i strid med övriga aktieägares intressen, vilket kan komma att påverka dessa aktieägare negativt. Om någon större aktieägare väljer att avyttra sitt innehav kan det därtill komma att påverka aktiekursen negativt.</p> <p>Valutarisk för utländska investerare – Investerare som har en annan referensvaluta än svenska kronor kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på SEK i förhållande till respektive investerares referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla SEK till annan valuta.</p> <p>Aktiens likviditet – Om en aktiv och likvid handel av Brinovas B-aktie inte upprätthålls kan det innebära svårigheter för aktieägare att sälja större poster inom en snäv tidsperiod utan att priset på aktien påverkas negativt.</p>

AVSNITT E – ERBJUDANDET

E.1	<i>Emissionsintäkter och emissionskostnader</i>	Ej tillämplig. Prospektet innefattar inget erbjudande om teckning eller förvärv av värdepapper.
E.2a	<i>Motiv och användning av emissionslikvid</i>	Ej tillämplig. Prospektet innefattar inget erbjudande om teckning eller förvärv av värdepapper.
E.3	<i>Villkor</i>	Ej tillämplig. Prospektet innefattar inget erbjudande om teckning eller förvärv av värdepapper.
E.4	<i>Intressen och intressekonflikter</i>	Ej tillämplig. Prospektet innefattar inget erbjudande om teckning eller förvärv av värdepapper.
E.5	<i>Säljande aktieägare/ Lock up-avtal</i>	Ej tillämplig. Prospektet innefattar inget erbjudande om teckning eller förvärv av värdepapper.
E.6	<i>Utspänningseffekt</i>	Ej tillämplig. Prospektet innefattar inget erbjudande om teckning eller förvärv av värdepapper.
E.7	<i>Kostnader som åläggs investerare</i>	Ej tillämplig. Prospektet innefattar inget erbjudande om teckning eller förvärv av värdepapper.

Risikfaktorer

En investering i Brinova är förknippad med risker av varierande slag. Investerare bör noga överväga alla risker som anges nedan och all övrig information i Prospektet innan ett investeringsbeslut avseende Bolagets aktier fattas. Om någon av nedanstående risker förverkligas kan det få till följd att Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning påverkas negativt i väsentlig grad. I sådana fall kan Bolagets aktiekurs falla och investerare kan då komma att förlora delar av eller hela sin investering. De risker som beskrivs nedan är inte de enda risker som påverkar Koncernen och investerare i Bolaget. Ytterligare risker som för närvarande inte är kända för Koncernen eller som för närvarande, baserat på Bolagets riskanalys, anses vara oväsentliga, kan ha en betydande negativ inverkan på Koncernens rörelse och väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat eller finansiella ställning. Den ordning i vilken riskerna presenteras är inte avsedd att indikera sannolikheten för att de ska inträffa eller dessas allvar eller betydelse. Utöver detta avsnitt ska investerare beakta den övriga information som lämnas i Prospektet i dess helhet.

Prospektet innehåller framåtblickande uttalanden som grundas på antaganden och uppskattningar och som omfattas av risker och osäkerhetsfaktorer. Koncernens verkliga resultat skulle kunna skilja sig väsentligt från det som förutses i dessa framåtblickande uttalanden, till följd av många faktorer, bland annat riskerna som beskrivs nedan och i andra avsnitt i Prospektet.

Risker relaterade till Bolaget och dess verksamhet

Makroekonomiska risker

Brinovas verksamhet påverkas av makroekonomiska faktorer vilka ligger utanför Bolagets kontroll. Dessa faktorer innefattar, men är inte begränsade till, tillväxten i BNP, inflation och eventuell deflation, produktionstakt för nya bostäder och lokaler samt möjligheter att erhålla finansiering, arbetslöshet och befolkningsstruktur. En svag konjunkturutveckling påverkar exempelvis efterfrågan på lokaler negativt vilket i sin tur kan leda till ökade vakanser, sjunkande marknadshyror samt utebliven indexuppräknning i Bolagets befintliga hyresavtal. Dessutom skulle risken att Bolagets hyresgäster får betalningsproblem och blir föremål för konkurs öka vilket skulle innebära en omedelbar och negativ effekt på Bolagets kassaflöde. En begränsad tillgång till kapital på grund av exempelvis generella svårigheter att erhålla finansiering (eller finansiering på för Brinova acceptabla villkor) hämmar Bolagets möjligheter att bedriva affärsverksamhet. Allmänna ekonomiska nedgångar kan även påverka marknadsvärdena på Koncernens fastigheter. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Konkurrens

Brinova utvecklar och förvaltar fastigheter, primärt bostäder och samhällsfastigheter i en bransch som är konkurrensutsatt av såväl privata som offentliga aktörer. Bolagets konkurrenskraft är bland annat beroende av Bolagets förmåga att attrahera och behålla hyresgäster, att förutse framtida förändringar och trender i fastighetsbran-

schen och att anpassa sig till nuvarande och framtida marknadsbehov. Bolaget kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar. Vidare kan Bolagets konkurrenter ha större resurser och kapacitet för att bättre stå emot nedgångar på marknaden, konkurrera på ett mer framgångsrikt sätt, vara bättre på att behålla kompetent personal och reagera på förändringar i hyresgästers behov. Om Brinova inte kan konkurrera på ett framgångsrikt sätt kan det väsentligt påverka hyresnivåer och vakansgrader och Bolagets intäkter skulle kunna minska, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastigheternas värdeförändring

Marknadsvärdet på Brinovas fastighetsbestånd är beroende av ett antal olika faktorer. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makroekonomiska orsaker, mikroekonomiska orsaker eller fastighetsspecifika orsaker (oftast kassaflödesrelaterade). Oavsett orsak påverkar värdeförändringar såväl resultaträkning som finansiell ställning. Stora negativa värdeförändringar kan ytterst medföra att avtalade villkor och åtaganden i Koncernens kreditavtal bryts, vilket kan leda till dyrare upplåning, eller i värsta fall, att krediterna kan sägas upp av kreditgivarna i fråga. Brinova följer IFRS (International Financial Reporting Standards såsom de antagits av EU) och redovisar Koncernens fastigheter till verkligt värde i balansräkningen och eventuella värdeförändringar i fastighetsbeståndet redovisas löpande över resultaträkningen. Om någon av ovan nämnda risker skulle förverkligas kan det få en omedelbar och väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsförvaltningen

Avtal förhandlas inte sällan med professionella aktörer som förväntar sig ett professionellt bemötande från Bolagets sida. Om Bolaget inte iakttar ett professionellt bemötande kan det påverka Bolagets möjlighet att långsiktigt bedriva en lönsam förvaltningsenhet och därmed påverka både Brinovas resultat och anseende. En del av fastighetsförvaltningen består i att vara lyhörd för hyresgästernas behov och i dialog försöka utveckla relationen och erbjuda hyresgästerna vad de efterfrågar. Det finns risk att Bolaget inte kan erbjuda de lösningar hyresgästen efterfrågar och i konkurrens inte ha tillräckliga resurser att behålla eller attrahera hyresgäster, vilket kan få väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetsutveckling

Koncernens fastighetsutveckling genomförs i form av ny-, till- och ombyggnationer som ska leda till högre tillväxt och högre lönsamhet. Varje utvecklingsbeslut innefattar antaganden om framtida avkastning på genomförd investering där bland annat hyresnivå, vakanser, räntenivåer och finansieringsmöjligheter är parametrar som beaktas. Även hyresgästernas önskemål är föremål för antaganden och bedömningar. Felaktiga beslut baserade på felaktiga antaganden eller förändrade förutsättningar under perioden för investeringen kan resultera i för låg eller negativ avkastning samt negativ påverkan på framtida tillväxt. Ny-, till- och ombyggnationer är utsatta för produktionsrisker. Felaktiga val av entreprenörer, leverantörer, material och tekniska lösningar kan få negativ påverkan på Bolagets fastighetsutveckling. Ny-, till- och ombyggnationer innefattar arbetsmiljörisker där olyckor och negativ miljöpåverkan kan påverka Brinova negativt. Om Brinova fattar felaktiga beslut avseende Koncernens fastigheter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till förvärv

En naturlig del av Brinovas verksamhet utgörs av förvärv av fastigheter eller fastighetsägande bolag. Möjligheten att verkställa övergripande förvärvsstrategier kan begränsas av yttre faktorer såsom konkurrens, efterfrågan på attraktiva objekt, möjlighet till finansiering, konjunkturläge och prisnivåer på investeringsobjekt. Effekten kan då bli att strategin inte efterlevs eller att det ekonomiska resultatet av genomförda transaktioner påverkar Brinova negativt. Genomförda förvärv kan få negativ inverkan på Brinovas verksamhet om exempelvis oväntade vakanser uppstår, bokföringsmässiga och/eller de ekonomiska antagandena inte stämmer och/eller oförutsedda miljökrav och skattekrav uppkommer. Felbedömer Brinova någon av dessa effekter kan det negativt påverka Bolagets verksamhet och lönsamhet samt värdet på Brinovas fastighetsbestånd. Vid integration av verksamhet och personal i samband med förvärv kan prognostiserade positiva effekter utebli och processer kan ta längre tid samt ta mer resurser i anspråk än vad Bolaget förutsatt. Om Brinova inom någon eller några av de ovan beskrivna riskerna gör felbedömningar kan det få en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till avyttring

Brinova kan från tid till annan komma att avyttra fastigheter, bland annat för att optimera och anpassa sitt fastighetsbestånd till marknadens behov. Brinova kan dessutom komma att avyttra fastigheter för

att finansiera investeringar såsom exempelvis köp av nya fastigheter eller ny-, till- och ombyggnationer. Bolaget är därvid beroende av en likvid fastighetsmarknad, som i sin tur är beroende av ett antal olika faktorer, exempelvis makroekonomiska förhållanden, förändringar i potentiella köparens finansiella ställning och finansieringsförutsättningar, förändringar i nationella eller internationella ekonomiska villkor och förändringar i lagar, regelverk eller skattepolicier. Utöver förmågan att fullfölja attraktiva investeringsmöjligheter kan en illikvid fastighetsmarknad få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Hyresintäkter

Hyresintäkter utgör Bolagets huvudsakliga löpande intäkter. Dessa ska täcka drifts- och underhållskostnader samt kapital och administrationskostnader. En minskning av hyresintäkterna kan härledas till hyresnivåer, kundförluster eller vakanser. Hyresintäkterna kan påverkas negativt av en mängd olika faktorer såsom sjunkande marknadsnyttor, uteblivna indexuppräknningar, minskade ytbehov, ökande vakanser, minskad efterfrågan eller ökade kundförluster. Vid fastighetsutveckling kompenseras ofta en kvalitetshöjning med en höjning av hyresnivån. Om investeringarna blir dyrare än beräknat eller om tidsplaner inte hålls kan det innebära risk att lönsamheten sjunker eftersom avtalsenliga hyresintäkter inte täcker uppkommen kostnad. Om Brinova drabbas av lägre hyresintäkter kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastighetskostnader

Brinovas fastighetskostnader består av driftkostnader, taxebundna kostnader, kostnader för fastighetsadministration, försäkringskostnader samt tomträttsavgälder och fastighetsskatt. Elpriset styrs av utbud och efterfrågan på en öppen, avreglerad och delvis internationell marknad och övriga driftkostnader styrs delvis av lokala monopol, vilket skapar osäkerhet i framtida kostnader. Driftkostnader utgörs exempelvis av kostnader för underhåll och reparationer, bland annat som en följd av bestämmelser i hyresavtal eller regulatoriska krav, och om Brinova inte genomför underhåll och reparationer i enlighet med sådana bestämmelser kan Bolaget ådra sig skadeståndsansvar eller böter. Exempelvis utfärdar Boverket kontinuerligt nya föreskrifter om konstruktioner, säkerhet och övervakningar av hissar samt föreskrifter och rekommendationer om tillgänglighet. Att anpassa fastigheter till nya regler är generellt sett förenat med olika kostnader. Fastighetsdriften kan vidare påverkas av konstruktionsfel, andra dolda fel eller brister (till exempel elavbrott, asbest eller mögel), skador (till exempel på grund av brand eller naturpåverkan) och föroreningar, och Brinova kan behöva åtgärda eller reparera sådana brister med anledning av kontraktuella eller regulatoriska krav. Om någon av dessa risker skulle förverkligas kan det resultera i oförutsedda kostnader som är väsentliga för Bolaget och kräver betydande kostnader att avhjälpa eller åtgärda, vilket i sin tur kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning. Bolagets 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.

Legala risker

Bolagets verksamhet regleras och påverkas av lagar och förordningar, föreskrifter samt myndighetsbeslut avseende exempelvis plan- och byggåtgärder, miljöhänsyn, säkerhet och uthyrning. För att Koncernens fastigheter ska kunna användas och utvecklas som avsetts kan det krävas tillstånd och beslut, innefattande bland annat detaljplaner och olika former av fastighetsbildningar. Det finns risk att Bolaget i framtiden inte beviljas de tillstånd eller erhåller de beslut som krävs för att bedriva och utveckla verksamheten på ett önskvärt sätt, vilket kan påverka Bolagets resultat och finansiella ställning negativt. Det finns även risk att förändringar sker i tillämplig lagstiftning och att Bolaget eller kunder till Bolaget måste följa dessa vilket kan få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Tvister

Bolaget är inte inblandat i någon rättslig tvist eller något skiljeförfarande som har eller haft betydande effekter på Bolagets finansiella ställning eller lönsamhet. Bolaget känner inte heller till några omständigheter som skulle kunna föranleda att något sådant rättsligt förfarande eller skiljeförfarande uppkommer. Det finns däremot risk för att Bolaget kan komma att bli inblandat i sådana tvister i framtiden. Tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan leda till att Brinova blir skyldigt att betala skadestånd eller att upphöra med vissa förfaranden. Dessutom kan Brinova, eller dess styrelseledamöter, chefer, anställda eller närstående bolag, komma att bli föremål för utredningar eller brottmålsprocesser. Sådana tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden kan vara tidskrävande, störa den dagliga verksamheten, inbegripa anspråk på betydande belopp samt medföra betydande rättegångskostnader. Därutöver kan det ofta vara svårt att förutse utgången i komplexa tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden. Följaktligen kan tvister, anspråk, utredningar och rättsliga förfaranden få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Miljörisk

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken (1998:808) är den som bedriver eller har bedrivit en verksamhet eller vidtagit en åtgärd som har bidragit till en föroreningsskada eller allvarlig miljöskada (verksamhetsutövaren) primärt ansvarig för avhjälpande som ska ske enligt nämnda lag. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta avhjälpande av en förorenad eller miljöskadad fastighet är den som har förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig för avhjälpande. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Bolaget för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst av eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådant krav kan påverka Bolagets möjlighet att använda fastigheten samt få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Renomméförsämring

Brinovas förmåga att attrahera och behålla hyresgäster är till viss del beroende av dess renommé och Bolagets verksamhet är följaktligen känslig för risker relaterade till renomméskador. Brinovas renommé

kan exempelvis påverkas negativt av rykten, negativ publicitet eller andra faktorer som skulle kunna leda till att Brinova inte längre anses vara en kompetent och seriös marknadsaktör. Om Brinovas renommé skulle försämrats eller om Brinova blir föremål för negativ publicitet, kan det minska dess konkurrenskraft, uppta bolagsledningens tid och resurser samt orsaka ytterligare kostnader för Brinova, vilket kan få en negativ inverkan på Bolagets möjligheter att uppnå sitt tillväxtmål samt på dess verksamhet, resultat och finansiella ställning i övrigt.

Försäkringsrisker

Koncernens försäkringsskydd kan visa sig vara otillräckligt för kompensation av skador relaterade till exempelvis Koncernens fastigheter. Särskilt vissa typer av risker (såsom krig, terrorhandlingar, bristande förberedelse i händelse av naturkatastrofer eller extrema väderförhållanden, såsom översvämning) kan vara, eller kan i framtiden bli, omöjliga eller alltför kostsamma för Koncernen att försäkra sig mot. Om en skada på en fastighet skulle uppstå och sedermera leda till att hyresgäster säger upp eller inte förnyar sina hyresavtal finns det dessutom risk att Bolagets försäkringsskydd inte omfattar uteblivna hyresintäkter med anledning av detta. Om en oförsäkrad skada skulle uppstå, eller om en skada överstiger försäkringsskyddet, kan Bolaget komma att förlora det kapital som investerats i den drabbade fastigheten samt framtida intäkter från fastigheten. Bolaget kan dessutom bli ansvarigt för att reparera skador som orsakats av oförsäkrade risker. Bolaget kan även bli ansvarigt för skulder och andra ekonomiska förpliktelser avseende skadade byggnader. Oförsäkrade förluster, eller förluster som överstiger försäkringsskyddet, kan därmed få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Organisatorisk risk

Organisatoriska risker kan härledas till personberoende, kompetensbrist eller risker kopplade till bristfälliga rutiner och intern kontroll. Bolagets framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet och engagemang. Bolaget har en relativt liten organisation vilket medför beroende av enskilda medarbetare. 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. Vidare kan Bolaget lida skada som en följd av kriminellt eller ansvarslöst beteende från bolagets personal eller andra företrädare.

Finansiella åtaganden

Koncernens skulder under de väsentliga finansiella avtalen uppgick per den 30 juni 2018 till totalt cirka 2 078,3 Mkr. Upplåningen från kreditinstitut är uppdelad på huvudsakligen fem olika institut. Koncernen har ställt säkerheter och i vissa fall lämnat garantier för lånen. Om Koncernen skulle bryta mot något eller några av dessa åtaganden i låneavtalen skulle det kunna leda till att lånet eller lånen sägs upp till omedelbar betalning eller att säkerheter ianspråk tas av relevant kreditinstitut, vilket skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Motpartsrisk och kreditrisk

Med motpartsrisk avses risken att motpart inte kan fullgöra leverans eller betalning. I Brinovas finansverksamhet uppstår motpartsrisk framförallt vid placering av likviditetsöverskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av långfristiga kreditlöften. Motsvarande risk uppstår även vid nytecknande av hyresavtal med såväl bostads- som kommersiella hyresgäster. Kan motpart inte fullgöra leverans eller betalning kan detta få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Fastigheter som förvaltnings- eller handelsobjekt

Brinovas verksamhet bedrivs genom ett antal dotterbolag med skatterättslig hemvist i Sverige. Verksamheten innefattar förvaltning, utveckling samt förvärv och avyttringar av fastigheter. Då transaktioner av fastigheter är en del av verksamheten finns risk att särskilda skatteregler gäller i de fall fastigheterna i vissa bolag utgör lagertillgångar istället för kapitaltillgångar. Den skattemässiga klassificeringen av andelar i dotterbolag som antingen kapital- respektive lagertillgångar har betydelse bland annat vad gäller eventuell beskattning av mottagna utdelningar och vinst vid försäljning av andelar, samt påverkar förutsättningarna för att utväxla koncernbidrag. Gränsdragningen mellan fastighetsförvaltning och handel med fastigheter kommer inte till uttryck i lagar och regler utan får istället bedömas med ledning av den domstolspraxis som finns på området. Det viktigaste kriteriet för om handel med fastigheter föreligger syns utifrån praxis vara antalet fastighetsförsäljningar och om tiden för innehavet av fastigheterna och avsikten med förvärv och försäljningar har haft betydelse. Av förarbetena till lagstiftningen framgår att antalet fastighetstransaktioner måste ses i relation till företagets storlek, vilket innebär att utrymmet för att förvärva och avyttra fastigheter, utan att det anses vara fråga om handel med fastigheter, är större hos exempelvis börsnoterade fastighetsförvaltande bolag.

Om Bolagets tolkning av skattelagstiftning, skatteavtal och andra skatteföreskrifter eller dess tillämpning av desamma är felaktig; om en eller flera myndigheter med framgång gör negativa skattejusteringar avseende en enhet inom Koncernen eller om gällande lagar, avtal, föreskrifter eller statliga tolkningar av dessa eller den administrativa praxisen i förhållande till dessa förändras, inklusive med retroaktiv verkan, kan Koncernens tidigare och nuvarande hantering av skattefrågor ifrågasättas. Om någon myndighet med framgång gör gällande sådana anspråk, kan detta leda till en ökad skattekostnad, inklusive skattetillägg och ränta. Som en konsekvens kan även Koncernens skattemässiga underskott komma att reduceras.

Om Brinova misslyckas att korrekt tolka och uppfylla de skatteregler som gäller för Bolaget och dess verksamhet kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Skattelagstiftning

Den 13 juni 2018 beslutade riksdagen att införa nya ränteavdragsbegränsningsregler. I korthet föreslogs att en generell begränsning av interna och externa ränteavdrag i bolagssektorn införs. Begränsningen innebär att avdrag för negativt räntenetto begränsas till 30 procent av skattemässig EBITDA beräknat för varje enskilt bolag (med viss möjlighet till utjämning mellan bolag med koncernbidragsrätt). Begränsningen kombineras med en sänkning av bolagsskatten till 20,6 procent. Sänkningen sker i två steg, till 21,4 procent från och med 2019 och till 20,6 procent från och med 2021.

Brinova har enligt gällande lagstiftning behandlat sina räntekostnader som fullt ut avdragsgilla. Enligt den utredning som Brinova gjort, baserat på historiska siffror skulle reglerna kunna leda till att avdrag nekas för cirka 14 Mkr av koncernens totala räntekostnader om cirka 35 Mkr.

De nya reglerna träder i kraft den 1 januari 2019 och tillämpas på räkenskapsår som påbörjas efter detta datum.

Utredningen om vissa frågor inom fastighets- och stämpelskatteområdet presenterade den 30 mars 2017 ett betänkande till regeringen där utredningen föreslår ett antal lagändringar som bland annat kan påverka möjligheten att sälja fastighetsägande bolag utan omedelbar beskattning. Det nya förslaget innebär som utgångspunkt att en försäljning av ett fastighetsägande bolag utlöser beskattning på skillnaden mellan fastigheten skattemässiga värde och marknadsvärdet. Förslaget innebär även att en schablonskatt som motsvarar en stämpelskatt om 2 procent av fastighetens marknadsvärde drabbar det avyttrade bolaget. Det är i dagsläget oklart om och i vilken utsträckning förslaget kommer leda till lagstiftning. För transaktioner som sker innan lagstiftningen träder i kraft ska nuvarande regler tillämpas enligt förslaget.

Den nya lagstiftningen skulle kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Brinovas verksamhet, resultat och finansiella ställning vid en allmän ränteuppgång.

Klassificering

Brinova genomför löpande investeringar i sina fastigheter genom ny-, till- och ombyggnationer. Dessa fastighetsinvesteringar klassificeras skattemässigt utifrån ett direktavdrag- och avskrivningsperspektiv. Då dessa klassificeringar baseras på tolkning av gällande skattelagstiftning och praxis kan de komma att ifrågasättas. Skattelagstiftningen kan även vara föremål för förändringar. Skulle Skatteverket med framgång hävda att Brinova gjort fel i sin klassificering eller om skattelagstiftningen förändras kan det leda till en ökad skattebelastning inklusive skattetillägg och ränta och kostnad för Bolaget. Dessutom kan de skattemässiga underskotten komma att minska. Om dessa risker förverkligas kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Likviditet och refinansiering

Brinovas verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Det finns risk att Bolaget inte lyckas erhålla tillräcklig finansiering eller att befintlig finansiering inte förnyas vid utgången av dess löptid eller att sådan endast kan erhållas eller förnyas till kraftigt ökade kostnader eller på för Brinova oförmånliga villkor. Fastigheter är en långfristig tillgång som kräver långfristig finansiering med fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. För att säkerställa Brinovas behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Bolaget kontinuerligt med att omförhandla och vid behov tillföra nya krediter. Brinova är exponerat för krav i dess ingångna kreditavtal vad gäller det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna och om dessa krav inte uppfylls kan bland annat Bolagets möjligheter att utnyttja befintliga krediter begränsas väsentligt. Bolagets kreditavtal exponerar även Brinova för motpartsrisker. En nedgång i det allmänna ekonomiska klimatet eller störningar på kapital- och kreditmarknaderna kan därutöver leda till att Brinovas tillgång till finansiering begränsas. Om Brinova i framtiden misslyckas med att erhålla nödvändig finansiering, eller om Brinova inte har tillräcklig likviditet för att uppfylla sina

förpliktelser, möjlighet att refinansiera sina låneavtal, fullfölja sin förvävsstrategi på grund av likviditetsbrist eller endast kan refinansiera sina låneavtal på för Brinova oförmånliga villkor, kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Ränterisk

Brinovas verksamhet är utsatt för ränterisk då kostnader och resultat kan förändras i takt med att marknadsräntan förändras. Finansieringsavtalen är till rörlig ränta och är direkt utsatta för ränterisk. Intäkter och kostnader kan påverkas av ränteförändringar vilket påverkar kassaflödet via räntenettet negativt. Om oförutsedda ränteförändringar påverkar Brinovas kassaflöde negativt kan det få en väsentlig negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Risker relaterade till Bolagets aktier

Priset på aktien

Eftersom en aktie både kan stiga och sjunka i värde finns det risk att en aktieägare inte får tillbaka investerat kapital. Vidare kan priset på aktierna komma att bli föremål för avsevärda fluktuationer. Framför allt kan priset på aktierna påverkas av förändringar i utbud och efterfrågan, fluktuationer i verkligt eller prognostiserat resultat, förmåga att nå upp till aktieanalytikerns vinstförväntningar, förändringar i det allmänna ekonomiska läget, förändringar av lagar och regelverk samt andra faktorer. Dessutom kan den generella volatiliteten på aktie marknaden leda till att priset på aktierna pressas ned.

Eventuella framtida emissioner

Brinova kan i framtiden komma att söka anskaffa kapital genom emission av aktier eller andra värdepapper. Sådana emissioner kan komma att påverka priset på Bolagets aktier negativt samt även leda till en utspädning av befintliga aktieägares procentuella ägande av aktiekapital och andelar i Bolaget. Bolaget kan i dagsläget inte förut säga eller uppskatta tidpunkter, villkor eller emissionsbelopp för eventuella framtida emissioner. Följaktligen bör aktieägare beakta risken för att framtida emissioner kan sänka priset på aktierna och/eller spåda ut deras procentuella ägande av aktiekapitalet i Bolaget.

Ägare med betydande inflytande

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

Aktiens likviditet

Det är inte möjligt att förutse investerarnas framtida intresse för Brinovas aktie. Om en aktiv och likvid handel inte upprätthålls kan det innebära svårigheter för aktieägare att sälja större poster inom en snäv tidsperiod utan att priset på aktien påverkas negativt.

Valutarisk för utländska investerare

Bolagets aktier är noterade i SEK och all utdelning hänförlig till aktierna kommer att betalas ut i SEK. Investerare som har en annan referensvaluta än SEK kan komma att påverkas negativt av en nedgång av värdet på SEK i förhållande till respektive investerarens referensvaluta. Dessutom kan sådana investerare drabbas av extra transaktionskostnader för att växla SEK till annan valuta.

Särskilda risker för aktieägare i USA eller andra länder utanför Sverige

Enligt svensk rätt kommer aktieägare att ha företrädesrätt vid vissa emissioner av aktier, om inte dessa rättigheter frångås genom ett beslut av aktieägarna på en bolagsstämma, eller av Bolagets styrelse om aktierna emitteras med stöd av ett bemyndigande till styrelsen enligt vilket styrelsen har rätt att frångå företrädesrätten. Värdepapperslagstiftningen i vissa jurisdiktioner kan dock begränsa Bolagets möjligheter att tillåta aktieägare från sådana jurisdiktioner att utnyttja sin företrädesrätt vid eventuella framtida emissioner. Aktieägare i USA, liksom i vissa andra länder, kanske inte kan utöva sin företrädesrätt att delta i emissioner eller återköpserbjudanden, innefattande även erbjudanden under marknadsvärdet, om inte Bolaget beslutar att uppfylla relevanta lokala krav och, avseende USA, om det finns ett *registration statement* enligt Securities Act rörande dessa rättigheter eller om ett undantag från registreringsplikten är tillämpligt. I sådana fall kan ägarandelar hänförliga till aktieägare med hemvist i andra länder än Sverige komma att spådas ut, eventuellt utan att utspädningen uppvägs av ersättning som erhållits för teckningsrätter. Bolaget ämnar vid tidpunkten för eventuella framtida emissioner av aktier som är föremål för företrädesrätt eller ett återköpserbjudande, i förekommande fall, att utvärdera kostnaden och potentiella åtaganden som hänger samman med att uppfylla relevanta lokala krav, inklusive eventuellt *registration statement* i USA, liksom de indirekta fördelarna för Brinova att möjliggöra för aktieägare från andra länder än Sverige att utöva sin företrädesrätt till aktierna eller delta i återköpserbjudande, i förekommande fall, och eventuella andra faktorer som anses lämpliga vid den tidpunkten, och därefter besluta om huruvida Bolaget ska uppfylla lokala krav, inklusive att lämna in ett *registration statement* i USA. Det finns risk för att relevanta lokala krav inte kommer att uppfyllas eller att ett *registration statement* inte kommer att lämnas in i USA för att möjliggöra för dessa ägare att utöva sin företrädesrätt eller delta i återköpserbjudande.

Bolaget bedömer att det, under innevarande taxeringsår och under överskådlig framtid, sannolikt kan klassificeras som ett PFIC (Eng. *passive foreign investment company*). Om Bolaget är ett PFIC kan det föranleda negativa inkomstskatteeffekter i USA för amerikanska investerare, såsom ett utökat eller accelererat ansvar för amerikansk federal inkomstskatt.

Bakgrund och motiv

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastigheter i södra Sverige och är främst verksamt inom bostäder och samhällsfastigheter. Per 30 juni 2018 ägde Brinova 72 fastigheter om totalt 212 025 kvm med ett marknadsvärde om cirka 3,4 mdkr. Backahill AB och Fastighets AB Balder är huvudägare till Brinova.

Bolaget har bedrivit verksamhet inom fastigheter sedan det grundades 2011.

Efter ett samtal mellan Erik Paulsson (Backahill AB) och Erik Selin (Fastighets AB Balder) 2015 beslutades att verksamheten i Campina AB skulle accelereras. I september 2015 apportionerade Fastighets AB Balder in ett fastighetsbestånd beläget i Landskrona samtidigt som Backahill AB apportionerade andra fastigheter in i bolaget Campina AB som i december 2015 ändrade firma till Brinova Fastigheter AB (publ).

Affärsstrategi med fokus på tillväxt

Brinovas affärsstrategi har sedan 2015 byggt på tillväxt – att expandera fastighetsbeståndet till cirka 4,0 mdkr i slutet av 2018 och 6,0 mdkr i slutet av 2021. Bolagets avsikt är fortsättningsvis att växa såväl organiskt som genom förvärv och fastighetsutveckling. En central del av expansionen är att i nära samarbete med kommunerna på förvaltningsorterna utveckla och förvalta bostäder och samhällsnyttiga fastigheter som till exempel äldreboende, LSS-boende och skolor. Som ett led i Brinovas tillväxtplan och i syfte att dels stärka kapitalbasen för de kommande investeringarna samt öka spridningen av ägandet i Bolaget genomfördes en notering av Brinova på Nasdaq First North Premier den 30 september 2016. Sedan noteringen på Nasdaq First North Premier fram till och med den 30 juni 2018 har Brinovas fastighetsbestånd vuxit från cirka 1,7 mdkr till cirka 3,4 mdkr.

Brinovas planer och verksamhet kännetecknas av långsiktighet och samverkan, vilket Bolagets styrelse bedömer gynnas av en notering på Nasdaq Stockholm. Noteringen på Nasdaq Stockholm är således inte driven av ett omedelbart finansieringsbehov, även om noteringen kan bredda Bolagets finansieringsalternativ vid eventuella framtida kapitalbehov. Brinovas styrelse bedömer även att en likvid aktie på reglerad marknad skapar en beredskap för aktiefinansierade framtida förvärv om och när sådana tillfällen skulle materialiseras. Brinovas styrelse ser dock främst en notering på en reglerad marknad som en kvalitetsstämpel vilket bedöms som en fördel i Bolagets kontakter med offentliga beslutsfattare. Bolagets notering på Nasdaq Stockholm bedöms således primärt som ett varumärkesbyggande, som dessutom också kan ge andra marknadsmässiga fördelar.

I övrigt hänvisas till innehållet i föreliggande prospekt, vilket har upprättats av styrelsen för Brinova med anledning av ansökan om upptagande till handel av Bolagets B-aktier på Nasdaq Stockholm. Styrelsen för Brinova är ansvarig för innehållet i detta prospekt. Härmed försäkras att alla rimliga försiktighetsåtgärder har vidtagits för att säkerställa att uppgifterna i prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.

Brinova Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

VD har ordet

Brinova har en tydlig affärsidé att lokalt utveckla och förvalta primärt bostäder och samhällsfastigheter, belägna på utvalda orter i Södra Sverige. I vårt verksamhetsområde, Skåne och Blekinge, fokuserar vi på växande orter med goda kommunikationer och där människor kan bo bättre i en attraktiv miljö till en rimligare kostnad. Idag har vi större fastighetsbestånd i Eslöv och Landskrona, där vi är den ledande privata förvaltaren, Vellinge, Karlskrona, Kävlinge och Kristianstad. Men vi har också bestånd i större orter som Malmö och Lund. På dessa orter arbetar vi med en egen organisation för att bättre kunna serva våra hyresgäster. Härigenom kan vi på bästa sätt aktivt förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd.

Tydliga mål och väl definierade strategier har gjort att vi sedan den sista december 2015 ökat våra hyresintäkter med drygt 420 procent till 202,9 Mkr på årsbasis vid utgången av 2017. Med en bibehållen lönsamhet. Vårt starka kassaflöde har gjort att vi kunnat investera i nya fastighetsobjekt och -projekt och öka vår tillgångsmassa. Investeringar har och är inledningsvis överordnat aktieutdelningar i syfte att skapa långsiktigt aktieägarvärde.

Fortsatt tillväxt

Idag har vi byggt upp en attraktiv fastighetsportfölj med framförallt bostäder och samhällsfastigheter i en bra och attraktiv region. Våra samhällsfastigheter har generellt långa hyresavtal med framförallt offentliga myndigheter. Med tydliga mål, en kompetent förvaltningsorganisation och vår finansiella styrka har vi goda möjligheter att fortsätta växa. Vi tycker oss också ha marknaden med oss. Det är välkänt att Sverige behöver fler bostäder. Mycket av det som byggs idag, även om pendeln tenderar att svänga, är bostadsrätter i de högre prissegmenten, vilket ytterligare ökar behovet av prisvärda hyresrätter. Det är också på sin plats att påpeka att diskussionen om de problem de bolag som utvecklar bostadsrätter sägs ha, inte har någon bäring på oss som är helt fokuserade på hyresrätter. Även vår geografiska fokusering talar till vår fördel när vi kan erbjuda prisvärda alternativ. I takt med att de orter vi verkar i växer ökar också behovet av lokaler för den service som medborgarna kräver.

Byte av noteringslista

Det är mot bakgrund av vår verksamhet, som kännetecknas av långsiktighet och samverkan med aktörer inom samhällssektorn, man ska se vårt listbyte. Den är således inte driven av ett omedelbart finansieringsbehov, även om noteringen kan bredda Bolagets finansieringsalternativ vid eventuella framtida kapitalbehov. En likvid aktie på reglerad marknad skapar också en beredskap för aktiefinansierade förvärv om och när sådana tillfällen skulle komma upp. Men framförallt ser vi att en notering på en reglerad marknad ger en kvalitetsstämpel. Det handlar således primärt om ett varumärkesbyggande, som dessutom också kan ge andra marknadsmässiga fördelar.

Per Johansson

VD, Brinova Fastigheter



Hammar, Kristianstad.

Marknadsöversikt

Nedan följer en översiktlig beskrivning över de marknader vilka Brinova är verksam på. Viss information har inhämtats från utomstående källor och Brinova har återgett sådan information korrekt i Prospektet. Även om Bolaget anser dessa källor vara tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt Bolaget känner till, och kan försäkra sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje part varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Sveriges ekonomi

Högkonjunkturen i den svenska ekonomin förstärktes under 2017, en trend som fortsätter under 2018 då högkonjunkturen når sin topp.¹⁾ Sveriges BNP växte med 2,3 procent 2017, en lägre tillväxt i jämförelse med 2017 då BNP växte med 3,2 procent 2016, en något lägre tillväxt i jämförelse med 2015 då BNP växte med 4,2 procent.²⁾ BNP tillväxten dämpas, dels på grund av lägre offentlig konsumtion och dels på grund av ett lägre bostadsbyggande. Bostadsbyggandet fortsätter, trots detta, att ligga på en hög nivå, motsvarande drygt 5 procent av BNP, detta bidrar till att investeringarna framöver kommer att växa långsammare jämfört med tillväxten under 2017. Under 2017 påbörjades nybyggandet av 64 000 bostäder. Behovet av lokaler för förskola, skola och äldreomsorg ökar också på grund av att antalet unga och äldre i befolkningen blir fler samt att flyktingmottagandet har varit stort.³⁾

De senaste årens snabba uppgång i bostadsinvesteringarna är en följd av att bristen på bostäder har varit stor och att bostadspriserna har ökat snabbt. Prisökningarna har i sin tur inneburit att hushållens skuldsättning har ökat kraftigt. Hushållen har nu mycket mer räntebärande skulder än räntebärande tillgångar. Det låga ränteläget innebär därför att hushållens disponibla inkomster är högre än vad de skulle vara vid ett mer normalt ränteläge. Eftersom hushållen väntar sig högre räntor längre fram och vill jämna ut konsumtionen över tiden, är det naturligt att de har ökat sitt sparande under de senaste åren med mycket låga räntor.⁴⁾

Högkonjunkturen syns även på arbetsmarknaden där arbetslösheten fortsatte att minska till 6,7 procent 2017 jämfört med 6,9 procent 2016, vilket var en minskning i jämförelse med 7,4 procent 2015. Arbetslösheten beräknas minska till 6,2 procent under 2019. Trots ökad sysselsättning på arbetsmarknaden har inte lönerna ökat. Detta har haft en återhållande effekt på inflationen och detta har under 2018 dock uppvägs av högre energipriser, vilket inneburit att KPIF-inflationen uppnått Riksbankens mål om 2 procent under 2018, justerat för energipriserna bedömer Konjunkturinstitutet att KPIF-inflationen kommer uppgå till 1,6 procent under 2018. Reporäntan ligger kvar på -0,5 procent och förväntas fortsätta göra så då inflationen är fortsatt låg. Konjunkturinstitutet bedömer att Riksbanken kommer att avvakta höjning till våren 2019. Sammanfattningsvis dämpades BNP-tillväxten under 2018. Detta trots att räntorna ligger på fortsatt låga nivåer och trots att finanspolitiken är svagt expansiv.⁵⁾

1) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget Juni 2018.

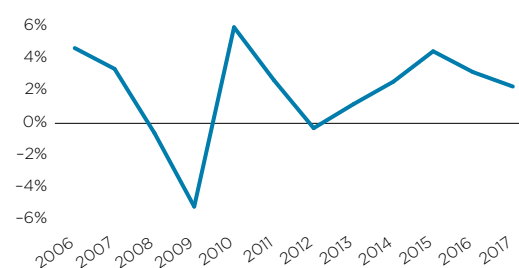
2) SCB.

3) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget Juni 2018.

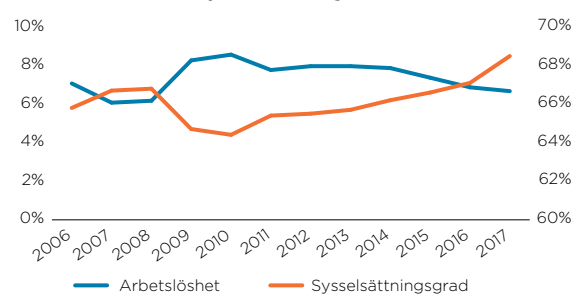
4) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget Juni 2018.

5) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget Juni 2018.

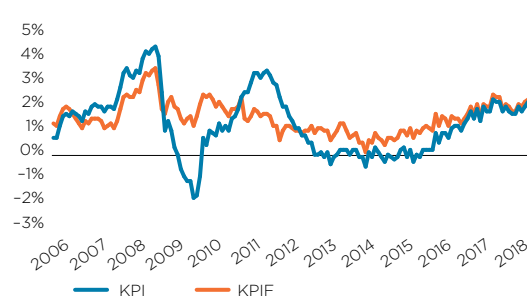
BNP-tillväxt



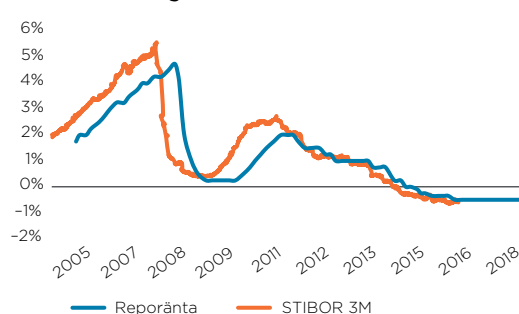
Arbetslöshet och sysselsättning



Inflation



Ränteutveckling



Sveriges fastighetsmarknad

Den svenska ekonomin har fortsatt haft en stark utveckling. Med låg skuldsättning på offentliga finanser, god export och hög besparingsgrad har Sverige goda förutsättningar för fortsatt tillväxt i en i övrigt osäker omvärld. I kombination med fortsatt låga räntor, bra tillgång till finansiering och låg tillgång på alternativ med bra avkastning är utsikterna goda på fastighetsmarknaden även under 2018. Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har varit hög sedan 2014. Trots att första halvåret 2017 visade en något lägre volym än föregående år är den svenska fastighetsmarknaden fortsatt stark med en total transaktionsvolym under det första halvåret 2017 på 82 Mdkr och totalt 283 transaktioner, i jämförelse med 96 Mdkr under 2016.¹⁾

Låga styrräntor och extraordinära penningpolitiska åtgärder har dock bidragit till att driva upp priserna på bostäder, aktier och andra tillgångar. I Sverige är höstens fall i bostadspriserna en stor osäkerhetsfaktor.²⁾ Sättning på bostadsmarknaden under hösten 2017 och våren 2018 bedömer emellertid Konjunkturinstitutet vara tillfällig och prognosen förutsätter att bostadspriserna stabiliseras under 2018. Bostadsinvesteringarna planar ut, men på en hög nivå, vilket innebär att tillväxten i byggproduktionen i det närmaste stagnerar 2019. Skulle priset på tillgångar bli större och mer långvarigt kan det få mer märkbart negativa effekter på både konsumtion och bostadsinvesteringar, och därmed på ekonomin som helhet.³⁾

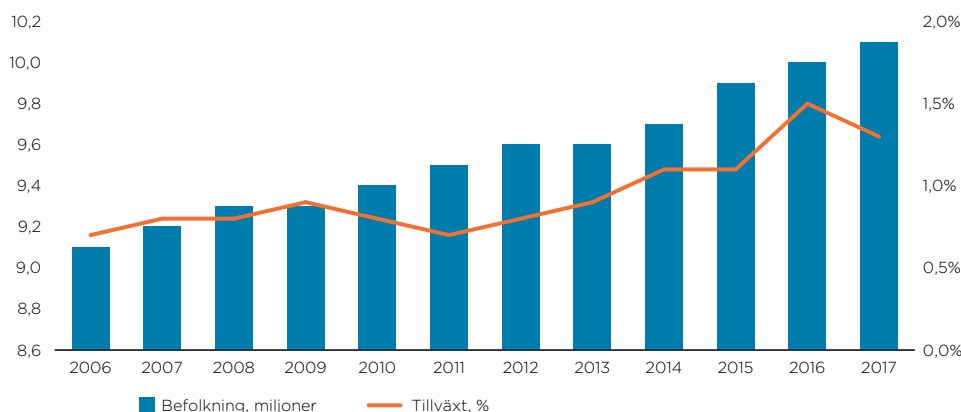
Bostadsfastigheter

Bostadsbristen i Sverige är stor och drivs av en allt mer ökande befolkning. I december 2017 uppgick den svenska befolkningen preliminärt till 10,1 miljoner invånare, det är en ökning med 1,32 procent sedan december 2016. Mellan 2000 och 2016 har Sveriges befolkning ökat med 13 procent.⁴⁾ På grund av detta bedöms bostadsbristen fortsätta öka och enligt Boverket behöver det byggas cirka 536 000 bostäder till år 2025. Boverkets prognos för 2018 uppgår till 56 000 påbörjade bostäder, en minskning med 16 procent från 2017. Under 2019 förväntas byggandet uppgå till samma antal som 2018, men utfallet är svårbedömt.⁵⁾ I Boverkets bostadsmarknadsenkät anger 243 av 290 svenska kommuner ett bostadsunderskott. Intresset för bostadssegmentet har ökat stadigt genom åren och ett flertal stora bostadsprojekt pågår och planeras.⁶⁾

Samhällsfastigheter

Dagens samhällsutveckling med ökande barnkullar, stor invandring och åldrande befolkning förklarar till stor del det ökade intresset för segmentet samhällsfastigheter. Utvecklingen har satt stora krav på samhället och det har blivit ett gynnsamt läge för att investera i bland annat skolor, äldreomsorg och flyktingboenden där ägandet tidigare i princip uteslutande låg hos stat, landsting och kommun. I stort sett hela Sverige har direktavkastningskraven för äldreomsorg och skolor successivt sjunkit. Segmentet karakteriseras av stabil avkastning i relation till risk. Med stat, landsting eller kommun som huvudmän är hyresgästerna kreditvärdiga och det är vanligt med långa avtal på fem till 15 år, vilket kan jämföras med övriga kommersiella fastighetssegment där en vanlig löptid är tre till fem år. Under 2016 investerades cirka var tionde krona i samhällsfastigheter vilket visar på det starka intresset för segmentet. Under 2017 var volymandelen för segmentet varit lika stort.⁷⁾

Befolkningsutveckling - Sverige



- 1) Newsec, Property Outlook Höst 2017.
- 2) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget Juni 2018.
- 3) Konjunkturinstitutet, Konjunkturläget Juni 2018.
- 4) Statistiska centralbyrån (SCB).
- 5) Boverket, Boverkets indikatorer Juni 2018.
- 6) Newsec, Newsec property outlook autumn, 2017.
- 7) Newsec, Marknadsrapport samhällsfastigheter.

Urbanisering

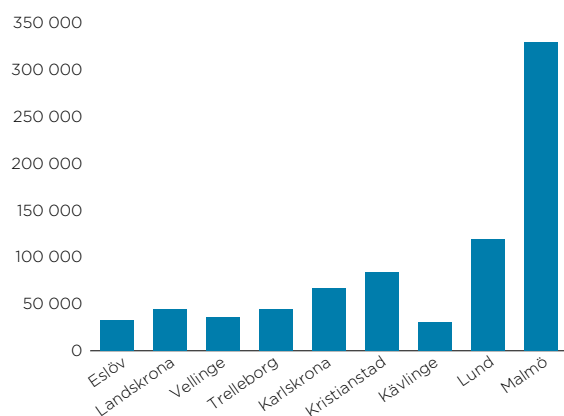
Under 2017 ökade befolkningen i tätorter med 100 000 personer. Mest ökade befolkningen i Stockholms tätort. I slutet av 2017 bodde motsvarande 87 procent av Sveriges befolkning i en tätort, motsvarande 8,8 miljoner människor. 6,4 miljoner bodde i en tätort med mer än 10 000 invånare. Det är med andra ord i och runt städerna som majoriteten av Sveriges befolkning bor. Urbanisering sker i huvudsak genom migration och höga födelsetal.¹⁾

Skåne ökade sin befolkning 2017 med 20 033 invånare eller 1,5 procent till 1 344 689 invånare per den 31 december 2017. Enligt Region Skånes befolkningsprognos förväntas befolkningen öka till 1 465 000 invånare år 2025. Sydvästra Skåne, särskilt Malmö stad, har sedan slutet av 1980-talet haft den kraftigaste folkökningen. Inflyttningen har under de senaste åren varit stor från såväl övriga Sverige som utlandet.²⁾ I förhållande till sin folkmängd ökar västra Skåne snabbare än den östra delen av länet. Totalt ökade sydvästra Skåne med nästan 11 800 individer och nordvästra Skåne med 5 370 vilket motsvarar 59 respektive 27 procent av Skånes befolkningsökning 2017.³⁾

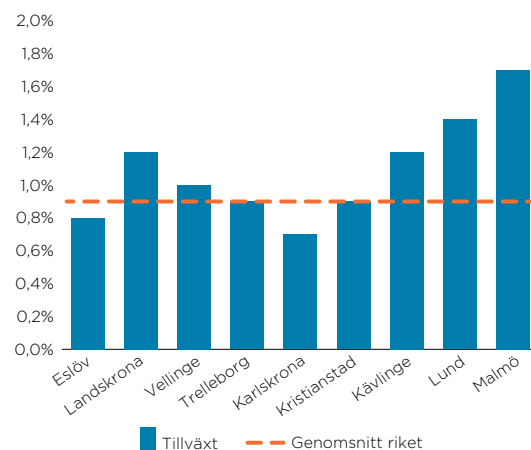
Brinovas marknad

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter på orter i södra Sverige som har en positiv befolkningstillväxt och goda kommunikationer. Brinovas primära fokus är att erbjuda fastigheter i form av såväl nybyggnation som upprustning av befintliga och förvärvade fastigheter. Brinovas marknad drivs primärt av en ökad efterfrågan på bostäder som påverkas av befolkningstillväxt och dess disponibla inkomster. Det senare påverkar, tillsammans med boendekostnaderna för tillgängliga alternativ, också befolkningens boendepreferenser avseende såväl upplåtelseform som lokalisering. Preferenserna påverkas också av andra underliggande trender som till exempel en ökad urbanisering och en yngre generations prioriteringar av att disponera istället för att äga. En ökad befolkning och dess boendepreferenser driver också efterfrågan på samhällsfastigheter i takt med attraktiva boendeorters tillväxt. Efterfrågan på såväl bostäder som lokaler driver i sin tur, tillsammans med det allmän-ekonomiska läget och kapitalmarknadernas utveckling, transaktionsmarknaden. Liksom, från tid till annan, olika politiska beslut.⁴⁾

Befolkningsmängd – Brinovas kommuner



Genomsnittlig årlig tillväxt 2006-2016 – Brinovas kommuner



1) Statistiska centralbyrån (SCB), <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/miljo/markanvandning/tatorter-arealer-befolkning/pong/statistiknyhet/befolkning-i-tatort/>.

2) Länsstyrelsen Skåne, Regional Bostadsmarknadsanalys i Skåne 2018.

3) Länsstyrelsen Skåne, Regional Bostadsmarknadsanalys i Skåne 2018.

4) Bolagets bedömning.

Utvecklingen för kommuner inom Brinovas fastighetsbestånd

Skåne

Flertalet kommuner i Skåne län har vuxit de senaste åren. Till stor del på grund av en stor inflyttning från utlandet.¹⁾ Fem av Skånes 33 kommuner, Helsingborg, Simrishamn, Ystad, Ängelholm och Örskelljunga, uppskattar att det i dagsläget är balans på bostadsmarknaden i kommunen. I dessa kommuner har det påbörjats mycket bostäder det senaste året. Det är emellertid fortfarande 28 av länets 33 kommuner som uppger bostadsbrist totalt sett i kommunen och Länsstyrelsen beräknar att Skåne län behöver ett tillskott på minst 7 000 bostäder årligen.²⁾ Under 2017 byggdes cirka 7 000 nya bostäder i Skåne. Det är cirka 2 000 fler bostäder än vad som byggdes under 2016. Målet i Skåne är att fram till 2030 bygga 6 000 bostäder per år.³⁾ Det är i länets centralorter det främst råder brist på bostäder såväl nu som om tre år. 31 av 33 kommuner i länet uppger att det är brist på bostäder i respektive centralort. Bristen i Skånes centralorter anses därmed större än i landet i övrigt.⁴⁾

Eslöv

Eslövs kommun har cirka 33 000 invånare med en befolkningsökning på cirka 1,1 procent mellan 2016 och 2017.⁵⁾ Eslöv är en knutpunkt för kommunikation med goda förbindelser och centralt läge i närhet till Lund och Malmö. Näringslivet i kommunen domineras av industri och handel. Tillverkningsindustrin står för 25 procent av sysselsättningen i kommunen med stora arbetsgivare som Orkla Foods, Smurfit Kappa, Saint-Gobain, Sekurit Scandinavia, Kavli samt Nordic Sugar.⁶⁾

Landskrona

Landskrona kommun har knappt 45 000 invånare med en befolkningsökning på cirka 1,5 procent mellan 2016 och 2017.⁷⁾ Belägen mitt i Öresundsregionen mellan Malmö och Helsingborg är kommunikationerna goda med närhet till både motorväg, djuphamn och järnväg. Detta gör Landskrona till en växande industristad, attraktiv för företag inom bland annat logistik, e-handel, industri och livsmedel. Tillverkningsindustrin i kommunen är stark och står för cirka en femtedel av näringslivet. Bland de större företagen finns Haldex och Assa Abloy.⁸⁾

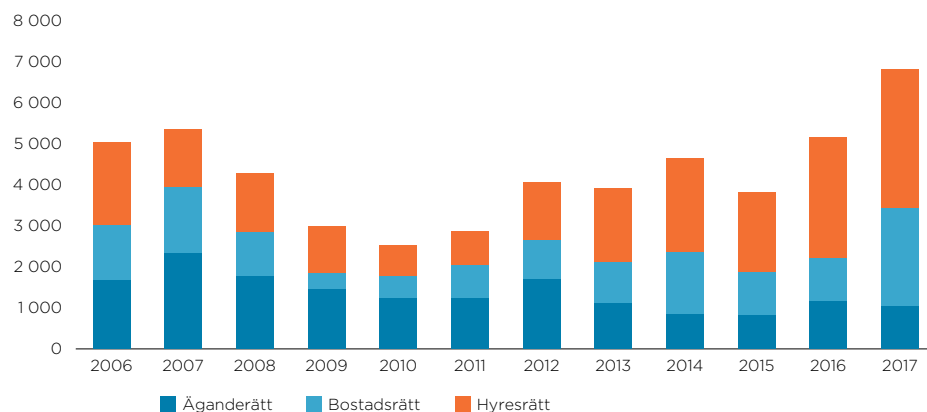
Vellinge

Vellinge kommun har drygt 36 000 invånare med en befolkningsökning på cirka 1,5 procent mellan 2016 och 2017.⁹⁾ Befolkningen i Vellinge har ökat varje år sedan 1997 och beräknas uppgå till cirka 44 000 personer under 2030. Vellinge har goda kommunikationer med hela Öresundsregionen och anses vara en pendelkommun då många arbetar i närliggande kommuner, framförallt Malmö.¹⁰⁾ Kommunens största privata arbetsgivare är Förenade Care AB.¹¹⁾ Kommunen har även ett gott företagsklimat för mindre företag vilket skapar ett brett näringsliv med cirka 4 500 registrerade företag.¹²⁾

Trelleborg

Trelleborg kommun har cirka 44 000 invånare med en befolkningsökning på cirka 1,6 procent mellan 2016 och 2017 och är Sveriges sydligaste belägna stad.¹³⁾ Kommunikationerna har förbättrats på senare år och man har idag goda kommunikationer med järnväg, Europaväg samt rikstäckande färjeläge. Färjeläget gör även Trelleborg till en knutpunkt för import och export vilket har haft gott inflytande på näringslivet i kommunen. Trelleborgs kommun är den största arbetsgivaren i kommunen andra stora företag som verkar i kommunen är Trelleborg AB, Flint Group och Metso Minerals.¹⁴⁾

Bostadsbyggnad i Skåne



1) Region Skåne, <http://filer.skane.com/kommunrapporter/>.

2) Länsstyrelsen Skåne, Regional Bostadsmarknadsanalys i Skåne 2018.

3) Skåne Läns Landsting, <https://utveckling.skane.se/digitala-rapporter/huga/boende-och-bostadsbyggnad/>.

4) Länsstyrelsen Skåne, Regional Bostadsmarknadsanalys i Skåne 2018.

5) Statistiska Central Byrån (SCB), Befolkningsstatistik.

6) Eslövs kommun, www.eslov.se

7) Statistiska Central Byrån (SCB), Befolkningsstatistik.

8) Landskrona stad, www.landskrona.se

9) Statistiska Central Byrån (SCB), Befolkningsstatistik.

10) Vellinge kommun, www.vellinge.se

11) Region Skåne, Näringsliv och arbetsmarknad i Vellinge, http://filer.skane.com/kommunrapporter/Kommunrapport_Vellinge.html.

12) Vellinge kommun, www.vellinge.se

13) Statistiska Central Byrån (SCB), Befolkningsstatistik.

14) Trelleborgskommun, www.trelleborg.se

Karlskrona

Karlskrona kommun har drygt 67 000 invånare med en befolkningsökning på cirka 0,6 procent mellan 2016 och 2017.¹⁾ Karlskrona har goda kommunikationer med färjetrafik till Polen, järnvägstrafik och Europaväg. Kommunen har haft en positiv sysselsättningsutveckling med arbetsgivare som Karlskrona kommun, Försvarsmakten och Landstinget Blekinge samt företag som Ericsson AB, Saab, Kockums och NKT. Blekinge Tekniska Högskola är också en viktig del för kommunens utbildningsväsen.²⁾

Kristianstad

Kristianstad kommun har drygt 84 000 invånare med en befolkningsökning på cirka 1,2 procent mellan 2016 och 2017.³⁾ Kristianstad är Skånes till ytan största kommun. Jordbruk, handel och byggverksamhet är de största branscherna i Kristianstads näringsliv. Företag med livsmedelskoppling står för en stor del av sysselsättningen i kommunen med stora arbetsgivare som till exempel HKScan och The Absolut Company.⁴⁾ Staden har goda förbindelser och kommunikationer.⁵⁾

Kävlinge

Kävlinge kommun har cirka 31 000 invånare med en befolkningsökning på cirka 1,4 procent mellan 2016 och 2017.⁶⁾ Med gränser mot Lunds och Lomma kommun är Kävlinge strategiskt beläget med närhet till flera av Skånes större städer. Bland de större privata arbetsgivarna finns Ekens Assistens, Lassila & Tikanoja, Barsebäck Kraft, Bauhaus, Fazer och Opsis. Vård och omsorg, handel och utbildning är sektorer som sysselsätter många i kommunen. Många i kommunen pendlar dagligen och det finns goda kommunikationer för detta med goda tågförbindelser och landsvägar.⁷⁾

Lund

Lunds kommun har drygt 121 000 invånare med en befolkningsökning på cirka 2,3 procent mellan 2016 och 2017.⁸⁾ Lunds universitet är idag Skandinaviens största med cirka 48 000 studerande årligen. De dominerande arbetsplatserna är universitetet och Region Skåne via Universitetssjukhuset. Det privata näringslivet är starkt teknik- och forskarorienterat. Större företag med betydande verksamhet i kommunen är Tetra Pak, Alfa Laval, Gambro, Sony, Ericsson och QlikTech och ett flertal större forskningsanläggningar sysselsätter personer och lockar forskare till Lund. Lund har goda förbindelser både till Köpenhamn och till Malmö.⁹⁾

Malmö

Malmö kommun har knappt 334 000 invånare med en befolkningsökning på cirka 1,6 procent mellan 2016 och 2017.¹⁰⁾ Malmö är Sveriges tredje största tätort och Nordens sjätte största. Malmö är ett av Region Skånes främsta tillväxtcentrum med stark ekonomisk tillväxt och sjunkande arbetslöshet. Näringslivet karaktäriseras av kunskapsintensiva företag inom bland annat livsmedel, bio- och medicinteknik, miljöteknik, IT och digital media.¹¹⁾ I det privata näringslivet finns större arbetsgivare som Nobina, Pågen, Skanska och Humana.¹²⁾

Konkurrenter

På Brinovas marknad konkurrerar Bolaget med andra fastighetsbolag om förvärv av fastigheter. Konkurrenterna kan vara både andra noterade fastighetsbolag såväl som privata aktörer, exempel på konkurrenter är Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ), Amasten Fastighets AB (publ) och Heimstaden AB (publ) vilka är noterade på Nasdaq First North andra exempel är Svenska Hus AB samt Hemsö Fastighets AB vilka är större fastighetsbolag med fastighetsbestånd i andra delar av Sverige. Brinova konkurrerar även med lokala fastighetsaktörer så som exempelvis Paulssons Fastigheter AB i Landskrona samt BA Bygg Fastigheter AB i Eslöv.

1) Statistiska Central Byrån (SCB), Befolkningsstatistik.

2) Karlskrona kommun, www.karlskrona.se

3) Statistiska Central Byrån (SCB), Befolkningsstatistik.

4) Region Skåne, Näringsliv och arbetsmarknad i Kristianstad, http://filer.skane.com/kommunrapporter/Kommunrapport_Kristianstad.html

5) Kristianstads kommun, www.kristianstad.se

6) Statistiska Central Byrån (SCB), Befolkningsstatistik.

7) Region Skåne, Näringsliv och arbetsmarknad i Kävlinge, http://filer.skane.com/kommunrapporter/Kommunrapport_Kavlinge.html

8) Statistiska Central Byrån (SCB), Befolkningsstatistik.

9) Region Skåne, Näringsliv och arbetsmarknad i Lund, http://filer.skane.com/kommunrapporter/Kommunrapport_Lund.html

10) Statistiska Central Byrån (SCB), Befolkningsstatistik.

11) Malmö stad, www.malmo.se

12) Region Skåne, Näringsliv och arbetsmarknad i Malmö, http://filer.skane.com/kommunrapporter/Kommunrapport_Malmo.html



Verksamhetsbeskrivning

Inledning

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige. Initiativtagarna till Bolaget är Backahill med huvudägare Erik Paulsson, respektive Balder, under ledning av Erik Selin.

Brinova hade per den 30 juni 2018 72 fastigheter om totalt 212 025 kvm och med ett marknadsvärde om cirka 3,4 Mdkr. Fastighetsbeståndet är främst lokaliserat till kommunerna Eslöv, Landskrona, Vellinge, Karlskrona, Kristianstad, Kävlinge, Lund och Malmö.

Verksamhetshistorik

2011

Bolaget startades under namnet Campina AB. Verksamheten var att köpa, äga och förvalta fastigheter.

2015

Efter ett samtal mellan Erik Selin och Erik Paulsson beslutades att verksamheten i Campina AB skulle accelereras och ett fastighetsbestånd värderat till cirka 900 Mkr apportionerades in i Bolaget. Som ett led i detta arbete byttes namnet på Bolaget från Campina AB till Brinova Fastigheter AB (publ) och delar av fastighetsbeståndet i Campina AB avyttrades.

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.

2017

Bolaget genomförde ytterligare förvärv av bostads- och samhällsfastigheter under 2017. I slutet av 2017 uppgick fastighetsbeståndet till cirka 3,1 Mdkr. Under 2017 påbörjades också arbetet med att bygga Karlskrona Arena, 9 000 kvm som ska stå klar under sommaren 2019.

Första halvåret 2018

Bolaget genomförde ytterligare förvärv av bostads- och samhällsfastigheter under första halvåret 2018. Per den 30 juni 2018 uppgick fastighetsbeståndet till cirka 3,4 Mdkr.

Affärsidé

Brinovas verksamhet präglas av:

- **Långsiktighet** – Därför gör Brinova en nogsam analys innan Bolaget satsar på en ny tillväxtort och Bolaget strävar efter långa kundrelationer
- **Samverkan** – Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är Brinova med och utvecklar utvalda platser där Bolaget etablerar sig

- **Helhetsansvar** – Brinova skapar värden åt alla sina intressenter genom att ta ansvar för hela affärskedjan; förvärv, utveckling och förvaltning

Vision

Brinova ska vara södra Sveriges ledande fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda och attraktiva tillväxtorter.

Affärsmodell

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokalt engagerad förvaltning på de orter där Bolaget aktivt valt att verka. Ett starkt kassaflöde möjliggör för Bolaget att skapa aktieägarvärde genom minskad nettoskuld, direktavkastning eller tillväxt.

Brinova verkar lokalt nära sina samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där Bolaget är etablerat. På så sätt kan Bolaget såväl vårda som ytterligare förbättra sina relationer med lokala beslutsfattare och bistå dem i den regionala utvecklingen. Samtidigt som hyresgäster kan erbjudas ett attraktivt boende. Värden skapas genom selektiva förvärv och effektiv fastighetsutveckling. En aktiv förvaltning nära hyresgästerna ger en snabb och bra service. Som lokal hyresvärd med en lokal närvaro kan Brinova såväl vårda som ytterligare förbättra sina relationer med lokala beslutsfattare och bistå dem i den regionala utvecklingen.

Positionering

Brinovas fastigheter är väl samlade på några väl utvalda orter där Bolaget också har egen närvaro för att bättre kunna serva hyresgäster och utveckla beståndet. De orter Brinova verkar på är fördelade på två regioner. I den Västra regionen ingår bland annat Eslöv, Landskrona, Malmö, Lund, Kävlinge och Vellinge. I den Östra regionen ingår Kristianstad och Karlskrona.

Brinovas fokusering på bostäder och samhällsfastigheter förklaras dels av en god efterfrågan på bostäder samtidigt som en ökande befolkning ökar behovet av lokaler för förvaltning, utbildning, vård och fritid. Det vill säga samhällsfastigheter vilka karakteriseras av långa hyreskontrakt och långa relationer.

Mål

Brinovas övergripande mål är att skapa värden genom att vara den ledande partnern för lokal samhällsutveckling. Tillsammans med attraktiva bostäder ger det goda möjligheter till starka kassaflöden. Aktieägarvärde genereras genom minskad nettoskuld, utdelning eller tillväxt. Styrelsen och ledningen styr verksamheten utifrån fyra finansiella mål som primärt fokuserar på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet. Vägen dit går via utarbetade strategier som löpande följs upp med ett antal interna operativa mål. Under 2018 uppdaterade Bolaget de finansiella och operativa målen där de uppdaterade målen ska gälla mellan 2019 och 2021.

Finansiella mål

Finansiella mål 2016–2018

- *Tillväxt* – Brinova har en uttalad ambition att växa genom såväl förvärv som utveckling av befintliga fastigheter och nyproduktion. På så sätt stärker Bolaget sina positioner på utvalda marknader. Målet är en fastighetsportfölj om 4 Mdkr före årsskiftet 2018
- *Räntetäckningsgrad* – Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger. Det är en nivå som ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor
- *Avkastning på eget kapital* – Målet minst riskfri ränta plus 7 procent är satt för att vid varje tid vara relevant för att skapa en rimlig avkastning samtidigt med en för verksamheten väl avvägd finansiering
- *Soliditet* – Soliditeten ska lägst vara 30 procent, vilket bedöms vara väl avvägt med hänsyn till Bolagets kassaflöde. Det ger goda avkastningsmöjligheter med en balanserad risknivå i verksamheten

Finansiella mål 2019–2021

- *Tillväxt* – Brinova har en uttalad ambition att växa genom såväl förvärv som utveckling av befintliga fastigheter och nyproduktion. På så sätt stärker Bolaget sina positioner på utvalda marknader. Målet är en fastighetsportfölj om 6 Mdkr före årsskiftet 2021. Bostäder och samhällsfastigheter – minst 85 procent av portföljen.
- *Räntetäckningsgrad* – Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 gånger. Det är en nivå som ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor
- *Avkastning på eget kapital* – Målet minst riskfri ränta plus 7 procent är satt för att vid varje tid vara relevant för att skapa en rimlig avkastning samtidigt med en för verksamheten väl avvägd finansiering
- *Soliditet* – Soliditeten ska lägst vara 30 procent, vilket bedöms vara väl avvägt med hänsyn till Bolagets kassaflöde. Det ger goda avkastningsmöjligheter med en balanserad risknivå i verksamheten

Operativa mål

Ledningen använder olika parametrar för att följa upp strategierna och leverera på de finansiella målen.

Operativa mål 2016–2018

- *Tillväxt* – 150 Mkr av årlig tillväxt i egna projekt
- *Hyrestid* – minst fem år för nytecknade kommersiella hyresavtal
- *Direktavkastning* – minst tre procent över snittränta för förvärvade tillgångar och 3,5 procent för nyproducerade tillgångar
- *Ekonomisk uthyrningsgrad* – överstigande 90 procent
- *Överskottsgrad* – överstigande 60 procent
- *Belåningsgrad* – långsiktigt max 65 procent

Operativa mål 2019–2021

- *Tillväxt* – egna projekt ska stå för 30 procent av tillväxten i fastighetsportföljen
- *Hyrestid* – minst fem år för nytecknade kommersiella hyresavtal
- *Direktavkastning* – minst tre procent över snittränta för förvärvade tillgångar och 3,5 procent för nyproducerade tillgångar
- *Ekonomisk uthyrningsgrad* – överstigande 92 procent
- *Överskottsgrad* – överstigande 60 procent
- *Belåningsgrad* – långsiktigt max 65 procent

Utdelningspolicy

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 (i) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt (ii) Bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (i enlighet med den så kallade ”försiktighetsregeln”). Styrelsen och ledningen har fokuserat och fokuserar framgent på tillväxt varför utdelning inte lämnades för räkenskapsåret 2017. I Bolagets mål för perioden 2019–2021 har Bolaget som mål att långsiktigt dela ut minst 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt efter att Bolagets tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

Hållbarhetsmål

Brinova har som mål att i fastighetsbeståndet uppnå 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019, därefter ytterligare 10 procents sänkning till utgången av 2021. I möjligaste mån nyproducera och genomföra större byggnationer i enlighet med Greenbuilding. Samtlig el som Bolaget köper är grön el.

Strategi

Brinova har kapacitet att verkställa strategierna och förverkliga målen. Brinovas styrelse, ledning och medarbetare har omfattande erfarenhet från fastighetsutveckling och förvaltning. Verktygslådan inbegriper processer för en nära förvaltning, värdeskapande förvärv och en aktiv förädling och nybyggnationer. Den lokala kundnära förvaltningsorganisationen är väl förberedd för att såväl kunna utveckla verksamheten som att hantera större volymer. Bolaget har dessutom en utvecklingsbar projektportfölj för att skapa framtida värden och en finansiell styrka som löpande förbättras av starka kassaflöden.

Fokus på tillväxtmarknader i Södra Sverige

För att skapa ledande positioner och få bästa utdelning på insatta resurser har Bolaget ett tydligt marknadsfokus på orter med stabil tillväxt. Brinova prioriterar orter med växande befolkning drivet bland annat av: goda kommunikationer till södra Sveriges största befolkningscentra där fler arbetstillfällen ges och där människor kan bo bättre till en rimligare kostnad i en attraktiv miljö. Brinova fokuserar på bostäder och samhällsfastigheter. Det råder god efterfrågan på samhällsfastigheter liksom på bostäder som uppvisar mycket låga vakansgrader. Inflyttning driver förutom behovet av bostäder också behovet av samhällsfastigheter som ger långa kontrakt och långa relationer.

Lokal närvaro med engagerad personal

Genom att ha en egen organisation för förvaltningen kan Bolaget säkerställa rätt kvalitet i alla delar av verksamheten. 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.

Aktiv marknadsaktör

Den lokala närvaron med den aktiva förvaltningen bygger såväl relationer och ger Bolaget gedigen marknadskänedom. Det ger Bolaget goda förutsättningar att förvärva såväl intressanta fastigheter som mark och andra objekt att utveckla genom ny- eller ombyggnation.

Förvaltning av fastighetsbeståndet

Brinovas verksamhet bygger på en aktiv förvaltning med egna medarbetare. Genom ständig närhet till såväl hyresgäster som fastigheter kan eventuella problem snabbt identifieras och åtgärdas. Likaså kan uppkomna affärsmöjligheter tas tillvara. På så sätt säkerställer Bolaget nöjda hyresgäster och ett gott driftsnetto för Bolaget. Närheten till lokala beslutsfattare innebär också att Brinova kan delta i kommunens utveckling med attraktiva bostäder samt lokaler för bland annat särskilda boenden, vård, utbildning och fritid.

Brinova har byggt upp en egen förvaltningsorganisation som arbetar med fastighetsskötsel, fastighetsdrift, energioptimering, uthyrning och ekonomisk förvaltning. Med den lokala aktiva förvaltningen av Bolagets fastigheter, som utgår från kontoren i Landskrona, Malmö, Eslöv, Karlskrona och Kristianstad får Brinova via sin egen personal en närhet till såväl kunder som hyresgäster. På så sätt är Brinova alltid tillgängligt för hyresgästerna. Det gör det också möjligt att möta beslutsfattarnas behov.

Aktivt underhåll

Den egna förvaltningen medför en löpande systematisk översyn av fastighetsbeståndet som ligger till grund för såväl akut underhåll som en långsiktig plan för kontinuerliga renoweringar. Det ger nöjda hyresgäster som i sin tur ger höjda bruksvärden och hyror. Tillsammans med omedelbara åtgärder på uppkomna skador och problem påverkar det driftsnettot positivt. En av Bolagets största kostnader är förbrukningen av energi som samtidigt är en miljöbelastning. Bolaget står för en stor del av fastighetsbeståndets, främst bostädernas, värmekostnader. Det innebär att energieffektiviseringar påverkar driftsnettot positivt. Brinova har därför en energisamordnare som inventerar och kartlägger Bolagets fastighetsbestånd och ansvarar såväl för det som för nya projekts energieffektivitet. Den aktiva förvaltningen ger också underlag för att underhålla beståndet, utveckla Bolagets byggrätter och förtätning av det befintliga beståndet och på så sätt skapa värde.

Fastighetsutveckling

Brinova utvecklar också löpande sina befintliga fastigheter. Under 2017 uppgick investeringarna i befintliga fastigheter till 162,8 Mkr, varav större delen avsåg en ombyggnation i fastigheten Karl XV 18 till Komvux åt Landskrona kommun samt en ombyggnation i fastigheten Oxievång 2 och 3 till Malmö Stad. För perioden januari – juni 2018 uppgick investeringarna i ny-, till- och ombyggnad till 85,5 Mkr och utgjordes främst av byggnationen av arenan i Karlskrona.

Projektutveckling och förvärv

Brinova har en uttalad ambition att växa genom såväl förvärv som utveckling av befintliga fastigheter och nyproduktion. För det har Brinova både organisatorisk som finansiell kapacitet. På så sätt stärker Bolaget sina positioner på utvalda marknader. Ett av Brinovas finansiella mål är att fastighetsportföljen ska ha vuxit från dagens 3,4 Mdkr till minimum 4 Mdkr vid utgången av 2018 och växa till 6 Mdkr vid utgången av 2021. I syfte att åstadkomma detta har Brinova väl utarbetade processer. Inte minst har Bolaget byggt upp en egen lokal förvaltningsorganisation i eller i anslutning till de orter Bolaget verkar. Det främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl bostäder som lokaler för bland annat särskilda boenden, vård, utbildning och fritid.

Projektutveckling prioriterat

Prioriterat för att få fastighetsportföljen att växa är egen projektutveckling vilket ger de bästa möjligheterna till tillväxt av bostäder och samhällsfastigheter. Samtidigt är det, i dagens ekonomi, ett attraktivt sätt för Brinova att växa. Under 2017 sattes 4 projekt igång på flera orter om totalt cirka 16 700 kvadratmeter. Per den 30 juni 2018 pågick arbetet med att uppföra en fastighet med 46 bostäder samt ett LSS boende med 6 bostäder i Kävlinge, vilka Bolaget beräknar tillträda i oktober 2018. Vidare uppför Brinova totalt 60 hyreslägenheter med en beräknad första inflyttning sommaren 2019 i Kristianstad.

I Helsingborg färdigställdes i augusti 2018 en förskola. Brinova arbetar även med uppförandet av Karlskrona Arena vilken beräknas vara färdig under våren 2019. Vidare uppför Bolaget 10 hyreslägenheter i Vellinge.

Byggrätter

För att kunna erbjuda potentiella hyresgäster nyproducerade bostäder med kortast möjliga tid till inflyttning är det en betydande fördel att äga byggrätter i attraktiva lägen med antagna detaljplaner. I syfte att löpande kunna utveckla och utöka verksamheten pågår också ständiga processer för att på ett attraktivt sätt kunna förtäta Bolagets befintliga fastigheter. Tidshorisont och omfattning styrs av normala bygglovstider och planprocesser. Brinova har intensifierat och kommer fortsättningsvis under 2018 att intensifiera arbetet med att identifiera potentiella byggrätter samt initiera utnyttjandet av befintliga sådana.

Fastighetsförvärv

Brinova har, tack vare sin lokala närvaro, aktivt kunnat förvärva nio attraktiva bostads- och samhällsfastigheter med stabila kassaflöden till ett samlat värde av 193 Mkr under första halvåret 2018. Genom förvärv kan Bolaget växa snabbare och fortare stärka sina positioner på utvalda orter. Dessutom har Brinova tecknat avtal om förvärv av tre fastigheter om totalt 5 833 kvadratmeter som tillträds längre fram och därmed inte ingår i Bolagets räkenskap för andra kvartalet 2018.

Pågående projekt per 30 juni 2018

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Tenoren 1	Helsingborg	1 100	-	Förskola	2018
Trehörningen 15	Kävlinge	4 000	52	Bostäder	2018
Gasverket 18	Karlskrona	9 000	-	Arena	2019
Påfågeln 1	Vellinge	650	10	Bostäder	2019
Hammar 9:198	Kristianstad	3 400	60	Bostäder	2019
Summa		18 150	122		

Framtida projektmöjligheter¹⁾

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 500	24	Bostäder	2019
Lindblad 24	Karlskrona	400	16	Bostäder	2019
Dannemannen 33	Eslöv	5 500	68	Bostäder	2019
Oxievång 2, 3, 6	Malmö	3 400	48	Bostäder	2019
Sadeln 2	Trelleborg	1 200		Förskola	2019
Mjövik 2:36	Karlskrona	1 000	16	Bostäder	2019
Jamjö6:5 mfl	Karlskrona	1 800	28	Bostäder	2020
Summa		14 800	200		

¹⁾ Framtida projektmöjligheter utgörs av möjlig fastighetsutveckling inom det befintliga fastighetsbeståndet per den 30 juni 2018. Gemensamt för dessa möjligheter är vunen detaljplan men där bygglov krävs för att påbörja projekt. Undantag är Eslöv där arbete med detaljplansändring kommer att inledas under hösten 2018.

Förvärvade, ej tillträdda per 30 juni 2018

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Antal lägenheter inkl. LSS-boende	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Trehörningen 15	Kävlinge	Bostäder	2018-10-01	3 420	52	121	6,6
Västra Nättraby 10:87	Karlskrona	Samhällsfastigheter	2019-02-01	724	8	23	1,6
Bjärred 30:16	Lomma	Bostäder	2018-09-03	1 689	20	34	2,3
Summa				5 833	80	178	10,5

Hållbarhet

Oavsett om Brinova möter representanter för en kommun, agerar som arbetsgivare, använder leverantörer eller gör sitt bästa för att serva hyresgäster och kunder förhåller Bolaget sig löpande till en uppförandekod som ett stöd för det dagliga arbetet.

En ansvarsfull och hållbar verksamhet är tillsammans med en sund ekonomi förutsättning för Bolagets framgångsrika utveckling. I det ingår en ömsesidig samverkan med Bolagets intressenter för vilka Bolaget också har ett ansvar. Ett ansvar som bygger på lagar och förordningar. Under 2018 har Brinova bland annat genomfört ett arbete för att implementera nya regler som gäller från och med 25 maj 2018: GDPR – General data protection regulation – som slår fast reglerna för all form av behandling av information som direkt eller indirekt kan knytas till en person. Bolaget har sedan tidigare etablerat policyer och en uppförandekod som gäller för alla som på ett eller annat sätt företräder Brinova. Detta gäller även den värdegrund som Bolaget arbetat fram.

Företagskulturen

När Bolaget agerar som arbetsgivare, som samhällsaktör och som affärspartner gentemot kunder, leverantörer, banker, mäklare och andra intressenter präglas verksamheten av tre kärnvärden:

- Pålitliga – vi förstår fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling
- Ansvarstagande – vi håller vad vi lovar och vi återkopplar snabbt
- Engagerade – vi är en långsiktig och seriös fastighetsförvaltare

En gång om året går Bolaget genom sitt affärsmannaskap med samtliga medarbetare: hur de ska uppträda och agera, och vad kunder och andra partners kan förvänta sig av en Brinovamedarbetare.

Samhälle

En aktiv förvaltning har också en ansvarsdimension för Brinova: genom att vara en stark aktör med lokal närvaro kan Bolaget medverka till utvecklingen av de orter man verkar i. Bolaget har en ambition att vara en samtalspartner och rådgivare till kommunerna i frågor som hantering av bostadsbristen och hur samhällsnyttiga funktioner som skolor och äldreboenden ska utvecklas. I sådana samarbeten bidrar Brinova med sin specialistkunskap. Redan idag arbetar Brinova tillsammans med flera kommuner i södra Sverige och bidrar därmed till stadsutvecklingen. I Eslöv, där ett nytt enhetskontor etablerades under 2017, har Bolaget en dialog med kommunen om utveckling av nya bostäder och förskola. Vid sidan av förvärvet av Garvaren 17 med uthyrningsbar yta om cirka 7 600 kvadratmeter som nu förvaltas av Brinova har Bolaget också tillträtt 39 nyproducerade hyresbostäder. Ett annat exempel där Brinova samverkar med kommunen är Karlskrona kommun gällande det pågående bygget av en ny idrotts- och eventarena som kommer att stå klar 2019.

Miljö

Brinova arbetar aktivt med att bidra till en förbättrad miljö och strävar efter att alltid agera långsiktigt hållbart. Tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering är centralt i detta. Bolaget har en miljö- och hållbarhetspolicy som kontinuerligt följs upp av den miljöansvarige, och reglerar bland annat källsortering, resor, fordon, inköp av el och värme, kemikalier och pappersanvändning.

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 och samverkar därför bland annat aktivt med sina hyresgäster för att minska energiförbrukningen. Under 2017 inventerade Brinova sina fastigheter för att initiera energieffektiviserande åtgärder såsom förbättrade kylsystem, lufttäta byggnader och installera behovsstyrd belysning. Ett arbete som kommer att fortsätta under de närmaste åren. Brinova har också en ambition att erbjuda Gröna hyresavtal. Vid nybyggnation är ambitionen att i möjligaste mån miljöqualificera samtliga nyproduktioner enligt Green Building, som är en internationell standard för att kunna kvalitetsmärka energieffektiva byggnader. Vid om- och nybyggnation står också energianvändningen i fokus och byggnadsmaterial och kemikalier väljs i största möjliga mån utifrån miljöhänsyn.

Kunder

Som fastighetsägare har Brinova en speciell och ansvarsfull roll. Bolaget hanterar bostäder och andras arbetsplatser. Det kräver att Bolaget kan agera på ett ansvarsfullt och förtroendeskapande sätt. Det ligger i Brinovas intresse att snabbt kunna agera och möta både behov och problem hos våra olika hyresgäster. Därför har Bolaget byggt upp ett antal enhetskontor samt utsett kontaktpersoner lokalt som har "örat mot marken". Brinova genomför kundundersökningar, NKI (Nöjd Kund Index) för att fånga upp hyresgästernas syn på Bolaget som hyresvärd. Den ger värdefull återkoppling på hur verksamheten kan förbättras.

Leverantörer

När Brinova väljer leverantörer tar Bolaget hänsyn till det pris och den kvalitet samt övriga villkor de erbjuder. Bolaget förväntar inte bara att samarbetspartnerna följer lagar, förordningar och affäretik i den miljö de agerar utan att de också agerar utifrån Brinovas uppförandekod. Brinova tar å sin sida ansvar för samarbetet med leverantörerna, bygger långsiktiga och hållbara relationer och säkerställer att leverantörerna behandlas korrekt.

Ägare och kapitalmarknad

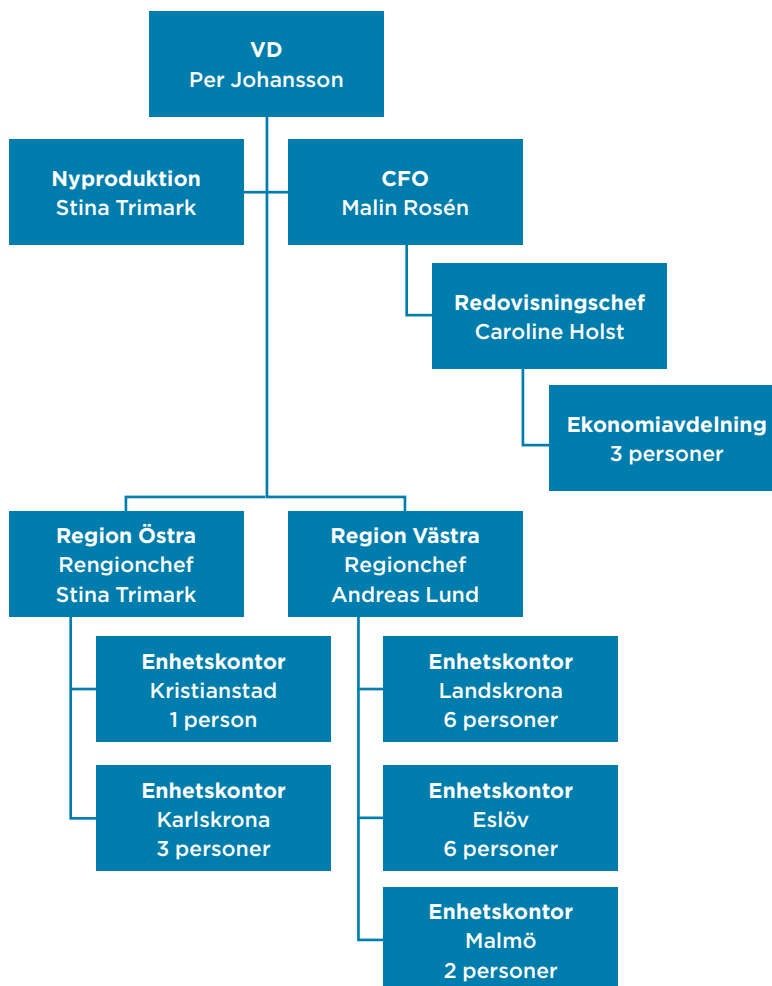
Brinova har ett ansvar gentemot ägare och finansärer. Sedan hösten 2016 är Brinova noterat på Nasdaq Stockholm First North Premier. Med noteringen följer ett antal regler, lagar och förslag som ökar transparensen kring Bolaget. Där beskrivs bland annat förbud mot missbruk av insiderinformation, sekretess och lämplig hantering av information, rådgivningsförbud och påföljd vid brott mot insiderreglementet.

Organisation och medarbetare

Brinovas organisation präglas av korta och tydliga beslutsvägar med decentraliserat ansvar där beslut fattas nära kunden. Verksamheten bedrivs primärt i Bolagets förvaltningsorganisation som består av två regioner med var sin chef som leder och utvecklar arbetet för förvaltare, driftschefer, fastighetsskötare, energisamordnare samt hyres- och uthyrningsadministratörer. Verksamheten stöds av koncerngemensamma funktioner för ekonomi, finansiering, transaktioner, IT, projektledning, kommunikation och HR. Alla medarbetare ska vara väl införstådda med Brinovas mål, strategier, gemensamma värderingar och uppförandekod. Medarbetarna har därför också en hög kompetens inom sina nyckelfunktioner, och deras utveckling är en tydlig prioritet. Utifrån de årliga utvecklingssamtalen upprättas individuella planer för kompetensutveckling. Det kan innefatta utbildningar inom förvaltning, ekonomi, administration och juridik. Under

2017 genomförde Bolaget utbildningar inom områden som fastighetsägarnas ansvar, hyresjuridik, arbetsmiljö och HLR. Under första halvåret 2018 genomförde Bolaget utbildning inom GDPR och kundvård. Brinova ser också en utvecklande arbetsmiljö med jämlikhet och mångfald som en framgångsfaktor. Bolaget har därför utvecklat en arbetsmiljöhandbok som utgör grunden för företagets systematiska arbetsmiljöarbete. Den anger rutinerna för hur Bolaget löpande ska arbeta med att förbättra arbetsmiljö, jämställdhet och mångfald och beslutade åtgärder följs upp och efterlevs.

Per 31 december 2015 uppgick antalet anställda till 8 stycken. Per 31 december 2016 uppgick antalet anställda till 15 stycken. Per 31 december 2017 uppgick antalet anställda till 25 stycken. Per den 30 juni 2018 hade Brinova totalt 26 medarbetare, varav tio är kvinnor. Koncernledningen består av VD och CFO, en man och en kvinna.



Fastighetsbestånd

Brinovas fastighetsbestånd består huvudsakligen av bostäder och samhällsfastigheter. Bolaget har för avsikt att beståndet ska fortsätta växa inom dessa kategorier genom förvärv och nyproduktion. Bolaget hade per den 30 juni 2018 72 fastigheter belägna i södra Sverige med en total yta om 212 025 kvm. Geografiskt finns fastigheter främst i kommunerna Eslöv, Landskrona, Vellinge, Karlskrona, Kristianstad, Kävlinge, Lund och Malmö. Sammantaget uppgick per den 30 juni 2018 beståndets fastighetsvärde till cirka 3 431 mkr.

Typer av fastigheter

Samhällsfastigheter

Kontraktstiderna för samhällsfastigheter är i regel långa vilket innebär stabila intäcksströmmar, men förutsätter långsiktiga relationer där Brinova möter hyresgästernas långsiktiga behov genom anpassning och renovering av lokalerna. Bolaget bedömer att den åldrande befolkningen i Sverige bidrar till att öka investerarnas intresse för samhällsfastigheter anpassade för äldreboenden, vård och omsorg. För skolfastigheter krävs i regel en stor andel specialanpassade lokaler och utomhusytor.

Bland Bolagets största hyresgäster inom samhällsfastigheter återfanns per den 30 juni 2018 Malmö stad, Landskrona stad, Eslövs kommun och Skåne Läns Landsting.

Bostäder

Hyresbostäder avser bostadsfastigheter inom främst medelstora kommuner i södra Sverige som har en positiv befolkningstillväxt, goda kommunikationer och ligger nära de stora befolkningscentra.

Kommersiellt

Brinovas innehav av kommersiella fastigheter utgörs till större del av blandfastigheter med bostäder, kontor, restauranger, bankfastigheter och butiker.

Hyresvärde per fastighetstyp per 30 juni 2018

Fastighetstyp	Mkr
Bostäder	90,5
Samhällsfastigheter	90,1
Kommersiellt	82,1
Totalt	262,7

Yta per ort, per 30 juni 2018

Ort	Kvm
Eslöv	58 731
Karlskrona	14 380
Kristianstad	44 480
Kävlinge	4 778
Landskrona	43 099
Lund	10 598
Malmö	25 591
Vellinge	8 292
Övrigt	2 076
Totalt	212 025

Fastighetsbestånd per region

Region Väst

De orter som är inkluderade i region väst är bland annat Eslöv, Landskrona, Malmö, Lund, Kävlinge och Vellinge.

Region Öst

De områden som är inkluderade i region öst är Kristianstad och Karlskrona.

Region	Uthyrningsbar yta, tusen kvm	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Verkligt värde, Mkr	Antalet fastigheter
Region Väst	153	199	192	97	2 731	48
Region Öst	59	64	52	81	700	24
Totalt	212	263	244	93	3 431	72

Hyresvärde, hyresintäkter och uthyrningsgrad

Det totala hyresvärdet för Brinovas fastighetsbestånd bedöms uppgå till cirka 263 Mkr per den 30 juni 2018. Det bedömda hyresvärdet för vakanta lokaler motsvarar cirka 16 Mkr. Hyresintäkterna inklusive tillägg såsom fastighetsskatt, värme och elkostnader uppgick under första halvåret 2018 till cirka 120,0 Mkr. Per den 30 juni 2018 uppgick fastighetsbeståndets totala uthyrningsbara yta om 212 025 kvm, varav 24 024 kvm vakant vilket motsvarar cirka 11 procent. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick per samma datum till 92,8 procent.

Hyresgäster och kontraktsstruktur

Per den 30 juni 2018 hade Brinova 1 674 hyresavtal och den genomsnittliga återstående kontraktstiden uppgick till 6,1 år. De tio största hyresgästernas andel av Brinovas hyresvärde uppgick per den 30 juni 2018 till 39 procent.

10 största hyresgäster per den 30 juni 2018

Hyresgäst	Hyresvärde, Mkr	Andel av totala hyresvärde, %
Landskrona Stad	18,4	7
Sparbanken Skåne	17,7	7
Malmö Stad	14,5	6
Eslövs kommun	13,6	5
Region Skåne	10,7	4
Attendo	8,1	3
Capio	5,2	2
Arbetsförmedlingen	5,0	2
Trafikverket	4,2	2
Vardaga Skåneborg AB	3,9	1
Totalt	101,3	39

Fastighetskostnader

Drifts- och underhållskostnader

De största drifts- och underhållskostnader utgörs av (i fallande ordning) reparationer, värme, el, fastighetsskötsel, fastighetsskatt, vatten, sophantering, försäkring. Bolaget arbetar kontinuerligt med energibesparande drifts- och underhållsåtgärder i fastighetsbeståndet i syfte att både minska Bolagets kostnader och begränsa verksamhetens miljöpåverkan. Bolagets kostnader för drift och underhåll uppgick under första halvåret 2018 till cirka 37,5 Mkr.

Fastighetsadministration

Huvudsakliga kostnader för fastighetsadministration utgörs av förvaltning och administrativa funktioner, system, projektledning, marknadsföring och uppgick under första halvåret 2018 till cirka 8,8 Mkr.

Investeringar

Brinova genomför kontinuerligt investeringar i befintligt fastighetsbestånd i form av ändrings- eller förbättringsarbeten. Dessa investeringar sker i syfte att förbättra kassaflödet i Brinovas fastighetsbestånd och därigenom öka fastighetsbeståndets värde. Exempel på investeringar är hyresgästanpassningar och projektutveckling. För mer detaljerad information om Brinovas investeringar se avsnittet ”Kapitalstruktur och annan finansiell information” under rubriken ”Investeringar”.

Fastighetsförteckning per 30 juni 2018

Region Väst

Ort	Namn	Kommun	Total yta, kvm
Eslöv	Dannemannen 33	Eslöv	6 339
Eslöv	Gjutaren 15	Eslöv	3 020
Eslöv	Piggvaren 4	Eslöv	34 123
Eslöv	Piggvaren 5	Eslöv	85
Eslöv	Dannemannen 36	Eslöv	0
Eslöv	Dannemannen 37	Eslöv	0
Eslöv	Sädesärlan 3	Eslöv	5 279
Eslöv	Färgaren 21	Eslöv	1 969
Eslöv	Garvaren 17	Eslöv	7 606
Eslöv	Ölycke 1:69	Eslöv	310
Helsingborg	Tenoren 1	Helsingborg	0
Hörby	Dybeck 4	Hörby	2 422
Kävlinge	Karaby 2:303	Kävlinge	1 332
Kävlinge	Bäcken 9,20	Kävlinge	1 048
Kävlinge	Barsebäck 42:53	Kävlinge	2 398
Landskrona	Tigern 7	Landskrona	1 595
Landskrona	Karl XV 17	Landskrona	4 990
Landskrona	Östra Roten 21	Landskrona	10 767
Landskrona	Köpmannen 2	Landskrona	937
Landskrona	Köpmannen 13	Landskrona	1 518
Landskrona	Köpmannen 14	Landskrona	2 860
Landskrona	Banér 1	Landskrona	902
Landskrona	Banér 11	Landskrona	906
Landskrona	Erik Dahlberg 1	Landskrona	961
Landskrona	Erik Dahlberg 13	Landskrona	943
Landskrona	Erik Dahlberg 14	Landskrona	2 723
Landskrona	Karl XV 18	Landskrona	13 997
Lomma	Lomma 27:133	Lomma	1 764
Lund	Göingegeten 1	Lund	1 920
Lund	Bautastenen 4	Lund	1 516
Lund	Soldaten 14	Lund	549
Malmö	Körmästaren 1	Malmö	2 139
Malmö	Sånekulla 16	Malmö	2 235
Malmö	Vannagården 2	Malmö	741
Malmö	Nattsländan 1	Malmö	2 134
Malmö	Brandvakten 3	Malmö	580
Malmö	Äggsvampen 1	Malmö	1 525
Malmö	Äggsvampen 3	Malmö	828
Malmö	Yran 3	Malmö	363
Malmö	Flaggskepparen 3	Malmö	1 281
Oxie	Oxievång 2,3,6	Malmö	13 765
Sjöbo	Blentarp 67:35	Sjöbo	1 120
Staffanstorps	Stanstorp 7:298	Staffanstorps	1 307
Trelleborg	Sadeln 2	Trelleborg	2 076
Vellinge	Påfågeln 1	Vellinge	4 000
Vellinge	Vellinge 40:130	Vellinge	2 013
Vellinge	Eskilstorp 27:8	Vellinge	2 279
Summa			153 165

Fastighetsförteckning per 30 juni 2018

Region Öst

Ort	Namn	Kommun	Total yta, kvm
Karlskrona	Gasverket 18	Karlskrona	2 975
Karlskrona	Lindblad 10,24	Karlskrona	7 990
Karlskrona	Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	0
Karlskrona	Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 417
Karlskrona	Hammarby 1:123	Karlskrona	710
Karlskrona	Mjövik 2:36	Karlskrona	90
Karlskrona	Mjövik 2:76	Karlskrona	1 198
Åhus	Åhus 42:535-537	Kristianstad	228
Åhus	Vesslan 45	Kristianstad	94
Kristianstad	Alkronan 3	Kristianstad	1 534
Åhus	Västerport 16-34	Kristianstad	557
Kristianstad	Härlöv 50:57	Kristianstad	0
Kristianstad	Sjöhem 4	Kristianstad	18 739
Kristianstad	Sjöhem 2	Kristianstad	12 559
Kristianstad	Sjöhem 10	Kristianstad	1 797
Kristianstad	Kristianstad 3:86	Kristianstad	150
Kristianstad	Sjöhem 8	Kristianstad	816
Kristianstad	Mats Lavesen 3	Kristianstad	4 948
Kristianstad	Sjöhem 11	Kristianstad	1 426
Kristianstad	Näsby 35:42	Kristianstad	530
Kristianstad	Saxen 11	Kristianstad	646
Kristianstad	Stinsen 9	Kristianstad	456
Kristianstad	Hammar	Kristianstad	0
Summa			58 860

Värderingsintyg

Nedanstående värderingsintyg avseende Brinovas fastigheter har utfärdats av oberoende sakkunniga värderingsmän på uppdrag av Brinova. Det har inte ägt rum några materiella förändringar efter det att värderingsintygen utfärdats. Värderingsintygen har upprättats av Newsec Advice AB som har samtyckt till att värderingsintygen tagits in i Prospektet. Värderingsintyget är upprättat och framställt av värderingsmän vilka är auktoriserade fastighetsvärderare av MRICS. Informationen från tredje man har i Prospektet återgivits exakt och

inga uppgifter har utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Summa enligt värderingsintyget uppgår till 3 431 Mkr. Antalet fastigheter i värderingsintyget, vilka återfinns i bilaga 1 nedan, skiljer sig åt mot antalet fastigheter angivna i "Fastighetsförteckning per 30 juni 2018" ovan. Differensen härrör från grupperingar av fastigheter vilka skiljer sig åt mellan värderingsinstitutet och Bolaget.



SAMMANFATTNING AV VÄRDERING

På uppdrag av Brinova AB (publ), genom Malin Rosén, har Newsec genomfört en marknadsvärdering av följande fastigheter, se bilaga 1:

Fastigheterna är värderade med värdetidpunkt 30 juni 2018. Fyra av fastigheterna innehas med tomträtt medan resterande sextiosex innehas med äganderätt.

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

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

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

Pågående projekt har värderats till nedlagda kostnader per värdetidpunkten.

57 procent av fastigheterna, vilka tillsammans motsvarar 82 procent av totalvärdet, har i samband med detta uppdrag eller tidigare uppdrag okulärbesiktigats. Besiktningar har skett under 2016 till 2018. Värderingsförfarandet med tillhörande underlagsinsamling och bearbetning ansluter i huvudsak till RICS anvisningar. Samtliga värderingar är utförda av auktoriserade värderare, antingen via RICS eller Samhällsbyggarna.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Newsec utgör marknadsvärdet av de ovan angivna fastigheterna avrundat **3 431 000 000 (3 431 miljoner)** kronor. Av det totala värdet faller 279,4 miljoner kronor eller cirka 8 procent på fastigheter som innehas med tomträtt medan resterande del, 3 151,6 miljoner kronor eller cirka 92 procent, faller på fastigheter som innehas med äganderätt.

Värderingarna är utförda i enlighet med ESMA's riktlinjer.

Göteborg den 2 juli 2018
NEWSEC ADVICE AB



Henrik Roderhult, MRICS
Director/Partner



Anders Rydstern, MRICS
Regional Director Valuation & Advisory / Partner

Newsec Advice AB
Box 7795
SE-103 96 Stockholm

BILAGA 1 - Fastighetsförteckning

Fastighetsbeteckning	Kommun	Fastighetsbeteckning	Kommun
Gjutaren 15	Eslöv	Körmästaren 1	Malmö
Dannemannen 33	Eslöv	Sånekulla 16	Malmö
Piggvaren 4	Eslöv	Vannagården 2	Malmö
Piggvaren 5	Eslöv	Brandvakten 3	Malmö
Sädesärlan 3	Eslöv	Nattsländan 1	Malmö
Ölycke 1:69	Eslöv	Äggsvampen 1	Malmö
Garvaren 17	Eslöv	Äggsvampen 3	Malmö
Dannemannen 36	Eslöv	Yran 3	Malmö
Dannemannen 37	Eslöv	Flaggskepparen 3	Malmö
Färgaren 21	Eslöv	Blentarp 67:35	Sjöbo
Tenoren 1	Helsingborg	Stanstorp 7:298	Staffanstorp
Dybeck 4	Hörby	Sadeln 2	Trelleborg
Lindblad 24	Karlskrona	Eskilstorp 27:8	Vellinge
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	Vellinge 40:130	Vellinge
Gasverket 18	Karlskrona	Påfågeln 1	Vellinge
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona		
Hammarby 1:123	Karlskrona		
Mjövik 2:76	Karlskrona		
Mjövik 2:36	Karlskrona		
Åhus 42:528-541	Kristianstad		
Vesslan 45	Kristianstad		
Alkronan 3 (tomträtt)	Kristianstad		
Västerport 16-34	Kristianstad		
Härlöv 50:57	Kristianstad		
Sjöhem 2	Kristianstad		
Sjöhem 10	Kristianstad		
Kristianstad 3:86	Kristianstad		
Sjöhem 4	Kristianstad		
Sjöhem 8	Kristianstad		
Mats Lavesen 3	Kristianstad		
Näsby 35:42	Kristianstad		
Saxen 11	Kristianstad		
Stinsen 9	Kristianstad		
Sjöhem 11	Kristianstad		
Hammar 9:198	Kristianstad		
Barsebäck 42:53	Kävlinge		
Karaby 2:303	Kävlinge		
Bäcken 9 & 20	Kävlinge		
Tigern 7 (tomträtt)	Landskrona		
Östra Roten 21	Landskrona		
Köpmannen 2	Landskrona		
Köpmannen 13	Landskrona		
Köpmannen 14	Landskrona		
Banér 1	Landskrona		
Banér 11 (tomträtt)	Landskrona		
Erik Dahlberg 1	Landskrona		
Erik Dahlberg 13	Landskrona		
Erik Dahlberg 14	Landskrona		
Karl XV 4, 18	Landskrona		
Karl XV 17	Landskrona		
Lomma 27:133	Lomma		
Bautastenen 4	Lund		
Göingegeten 1	Lund		
Soldaten 14	Lund		
Oxievång 2, 3 & 6 (tomträtt)	Malmö		

Utvald finansiell information

Nedan presenteras information avseende Brinovas finansiella utveckling för räkenskapsåren 2017, 2016 och 2015, vilken har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committée (IFRIC), såsom de antagits av EU ("IFRS"), och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation om kompletterande redovisningsregler för koncerner (RFR 1), samt för perioden 1 januari – 30 juni 2018 och för jämförelseperioden 1 januari – 30 juni 2017, vilken har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Den finansiella informationen avseende räkenskapsåren 2017, 2016 och 2015 har hämtats från Brinovas årsredovisningar för 2017, 2016 och 2015, vilka är reviderade. Informationen för perioden 1 januari – 30 juni 2018 har hämtats från den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2018 och för jämförelseperioden 1 januari – 30 juni 2017 har informationen hämtats från den översiktligt granskade delårsrapporten för perioden 1 januari – 30 juni 2017. Delar av Bolagets årsredovisningar för räkenskapsåren 2017 (sidorna 35–68), 2016 (sidorna 38–71) och 2015 (sidorna 4–36) och delårsrapporten för andra kvartalet 2018 (sidorna 2–20) samt 2017 (sidorna 2–20) införlivas genom hänvisning och utgör en del av Prospektet. Viss finansiell information som presenteras i Prospektet har avrundats för att göra informationen lättillgänglig för läsaren. Följaktligen kan det hända att siffrorna i vissa tabeller, vid summering, inte exakt motsvarar angiven totalsumma. Informationen i detta avsnitt ska läsas tillsammans med avsnitten "*Kommentarer till den finansiella informationen*" och "*Kapitalstruktur och annan finansiell information*", Brinovas årsredovisningar för 2017, 2016 och 2015 samt Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2018 respektive Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari – 30 juni 2017. Förutom vad som anges ovan har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisorer.

Resultaträkning i sammandrag

Mkr	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS	IFRS
	Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan - 30 jun 2018	Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan - 30 jun 2017	Reviderat 2017	Reviderat 2016	Reviderat 2015
Hysesintäkter	120,0	94,7	202,9	111,6	39,1
Övriga intäkter	0,8	0,9	1,1	1,4	1,8
Fastighetskostnader	-46,3	-39,0	-80,0	-52,1	-18,6
Driftsöverskott	74,5	56,6	124,0	60,9	22,3
Central administration	-9,4	-6,4	-17,2	-16,3	-6,9
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4
Finansiella kostnader	-18,9	-12,8	-29,0	-11,3	-4,7
Förvaltningsresultat	46,2	37,4	77,8	33,4	11,5
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	-3,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsastigheter	0,0	-0,2	0,4	0,7	2,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	16,4	26,3	42,3	115,1	15,2
Värdeförändringar derivat	-8,4	1,2	0,1	-0,6	0,0
Resultat före skatt	51,1	64,7	120,6	148,6	29,4
Skatt	-6,3	-14,3	-22,3	-32,2	-5,6
Periodens resultat hänförlig till moderbolagets aktieägare	44,8	50,4	98,3	116,4	23,8
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförlig till moderbolagets aktieägare	44,8	50,4	98,3	116,4	23,8

Segmentsredovisning

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

Region Väst

	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat	IFRS Reviderat	IFRS Reviderat	IFRS Reviderat
Mkr	1 jan - 30 jun 2018	1 jan - 30 jun 2017	2017	2016	2015
Intäkter	94,1	73,0	160,8	72,9	25,5
Driftsöverskott	58,0	43,7	99,5	36,4	13,2
Förvaltningsresultat	45,9	34,1	75,8	28,3	12,4
Värdeförändringar	18,2	34,8	46,1	75,6	15,2
Resultat före skatt	64,1	68,9	121,9	103,9	27,6

Region Öst

	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat	IFRS Reviderat	IFRS Reviderat	IFRS Reviderat
Mkr	1 jan - 30 jun 2018	1 jan - 30 jun 2017	2017	2016	2015
Intäkter	25,9	21,7	42,1	38,7	13,6
Driftsöverskott	15,7	12,0	23,5	23,1	7,3
Förvaltningsresultat	12,1	9,2	19,4	21,1	3,8
Värdeförändringar	-1,7	-8,7	-3,4	40,2	2,7
Resultat före skatt	10,4	0,5	16,0	61,3	6,5

Central administration

	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat	IFRS Reviderat	IFRS Reviderat	IFRS Reviderat
Mkr	1 jan - 30 jun 2018	1 jan - 30 jun 2017	2017	2016	2015
Intäkter	0,8	0,9	1,0	1,4	1,8
Driftsöverskott	0,8	0,9	1,0	1,4	1,8
Förvaltningsresultat	-11,8	-5,9	-17,4	-16,0	-4,7
Värdeförändringar	-11,6	-1,2	0,1	-0,6	0,0
Resultat före skatt	-23,4	-4,7	-17,3	-16,6	-4,7

Balansräkning i sammandrag

Mkr	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 30 jun 2018	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 30 jun 2017	IFRS Reviderat 2017	IFRS Reviderat 2016	IFRS Reviderat 2015
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	3 431,0	2 681,6	3 136,6	2 491,4	976,2
Inventarier	1,3	1,0	1,5	0,6	0,2
Andra långfristiga fordringar	20,2	39,5	31,8	6,0	6,0
Andelar i intresseföretag	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
Uppskjuten skattefordran	6,3	14,0	9,3	14,1	10,5
Summa anläggningstillgångar	3 458,8	2 736,1	3 179,2	2 512,1	994,7
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar	33,1	19,1	31,5	29,5	11,5
Likvida medel	39,2	126,7	66,2	225,1	191,7
Summa omsättningstillgångar	72,3	145,8	97,7	254,6	203,2
SUMMA TILLGÅNGAR	3 531,1	2 881,9	3 276,9	2 766,7	1 197,9
Eget kapital och skulder					
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					
	1 264,7	1 172,0	1 219,9	1 121,6	549,9
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	1 240,7	1 400,7	1 686,7	851,3	125,2
Uppskjuten skatteskuld	70,0	58,2	66,8	49,7	25,7
Derivatinstrument	9,0	0,0	0,6	0,6	0,0
Summa långfristiga skulder	1 319,7	1 458,9	1 754,1	901,6	150,9
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	837,6	180,5	180,9	650,9	455,6
Övriga kortfristiga skulder	109,1	70,5	122,0	92,6	41,5
Summa kortfristiga skulder	946,7	251,0	302,9	743,5	497,1
Summa eget kapital och skulder	3 531,1	2 881,9	3 276,9	2 766,7	1 197,9

Kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan - 30 jun 2018	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan - 30 jun 2017	IFRS Reviderat 2017	IFRS Reviderat 2016	IFRS Reviderat 2015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45,0	36,8	78,1	26,6	11,6
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18,2	-24,1	66,4	35,2	17,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172,1	-88,6	-422,5	-607,9	21,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	126,9	14,3	197,2	606,1	146,4
Periodens kassaflöde	-27,0	-98,4	-158,9	33,4	185,8
Likvida medel vid periodens början	66,2	225,1	225,1	191,7	5,9
Likvida medel vid periodens slut	39,2	126,7	66,2	225,1	191,7

Nyckeltal

Nedanstående tabell innehåller alternativa finansiella nyckeltal som inte har definierats enligt IFRS. Bolaget bedömer att dessa nyckeltal ger en bättre förståelse för Bolagets ekonomiska trender. Dessa nyckeltal har, om inget annat anges, inte reviderats och ska inte betraktas enskilt eller som ett alternativ till prestationsnyckeltal som har framtagits i enlighet med IFRS. Dessutom bör dessa nyckeltal, såsom Bolaget definierat dem, inte jämföras med andra nyckeltal med liknande namn som används av andra bolag. Detta beror på att nyckeltalen inte alltid definieras på samma sätt och andra bolag kan beräkna dem på annat sätt än Bolaget.

	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan – 30 jun 2018	IFRS Översiktligt granskat, ej reviderat 1 jan – 30 jun 2017	IFRS Reviderat 2017	IFRS Reviderat 2016	IFRS Reviderat 2015
Fastighetsvärde, Mkr ¹⁾	3 431,0	2 681,6	3 136,6	2 491,4	976,2
Hysesintäkter, Mkr ¹⁾	120,0	94,7	202,9	111,6	39,1
Driftsöverskott, Mkr ¹⁾	74,5	56,6	124,0	60,9	22,3
Överskottsgrad, % ⁴⁾	62,1	59,8	61,1	54,6	57,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, % ²⁾	92,8	91,6	92,1	89,5	78,3
Förvaltningsresultat, Mkr ¹⁾	46,2	37,4	77,8	33,4	11,5
Periodens resultat, Mkr ³⁾	44,8	50,4	98,3	116,4	23,8
Avkastning på eget kapital, % ⁴⁾	3,6	4,4	8,4	13,9	8,4
Räntetäckningsgrad, % ⁴⁾	3,3	3,9	3,7	4,0	4,0
Belåningsgrad, % ⁴⁾	60,6	59,0	59,5	60,3	59,4
Soliditet, % ⁴⁾	35,8	40,7	37,2	40,5	45,9
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr ³⁾	0,6	0,7	1,4	2,4	3,6
Eget kapital per aktie före och efter utspädning, kr ⁴⁾	17,5	16,2	16,9	15,5	13,0

1) Finansiella nyckeltal, reviderat vad avser räkenskapsåren 2015–2017.

2) Fastighetsrelaterat nyckeltal, ej reviderat.

3) IFRS-nyckeltal, reviderat vad avser räkenskapsåren 2015–2017.

4) Alternativt nyckeltal, ej reviderat.

Definitioner av nyckeltal

Definitioner av nyckeltal enligt IFRS

Periodens resultat – Resultat efter skatt.

Resultat per aktie – Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Definitioner av alternativa nyckeltal

Nyckeltal	Definition	Syfte
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.	Detta nyckeltal visar avkastningen som generas på det kapital som aktieägarna investerat i Bolaget.
Räntetäckningsgrad	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdetändringar i förhållande till finansiella kostnader.	Nyckeltalet bedömer Bolagets förmåga och känslighet att betala ränta på de räntebärande skulderna.
Eget kapital per aktie	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.	Nyckeltalet är relevant för att investerare ska kunna skapa sig en uppfattning om hur kapitalstrukturen i Bolaget ser ut per aktie.
Soliditet	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.	Detta nyckeltal visar Bolagets kapitalstruktur och möjliggör en bedömning av Bolagets finansiella stabilitet.
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.	Måttet syftar till att belysa avkastningen på driftnettot i förhållande till Bolagets totala intäkter.
Belåningsgrad	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid årets slut.	Nyckeltalet visar hur stor del av fastigheternas värde som är belånat.
Direktavkastning	Fastigheternas driftnetto dividerat med fastigheternas verkliga värde.	Ett relativt mått på fastigheternas ekonomiska avkastningsförmåga uttryckt i procent.
Tillväxt	Tillväxt skapas genom förvärv och värdetändringar genom exempelvis egna projekt och andra värdeskapande åtgärder.	Ett mått som syftar till att visa tillväxten i fastighetsbeståndets värde.

Avstämning av nyckeltal

Alternativa nyckeltal avser finansiella mått som används av Bolagets ledning och investerare för att utvärdera Bolagets resultat och finansiella ställning som inte direkt kan utläsas ur de finansiella rapporterna. Dessa finansiella mått är avsedda att underlätta analysen av Bolagets utveckling. De alternativa nyckeltalen ska inte betraktas som substitut utan snarare som komplement till den finansiella rapporteringen som upprättats i enlighet med IFRS. De finansiella mått som redovisas i denna rapport kan skilja sig från liknande mått som används av andra bolag. Nedan nyckeltal är inte beräknade enligt IFRS men tillhandhålls ändå eftersom Brinova anser att dessa är viktiga i samband med investerares bedömning av Bolaget. För definitioner av nyckeltalen samt deras syfte, se avsnittet "Definitioner av nyckeltal" ovan.

Avkastning på eget kapital	1 jan - 30 jun 2018	1 jan - 30 jun 2017	2017	2016	2015
Periodens resultat	44,8	50,4	98,3	116,4	23,8
Ingående eget kapital	1 219,9	1 121,6	1 121,6	549,9	22,1
Utgående eget kapital	1 264,7	1 172,0	1 219,9	1 121,6	549,9
Genomsnittligt eget kapital för perioden	1 242,3	1 146,8	1 170,6	835,8	286,0
Avkastning på eget kapital	3,6%	4,4%	8,4%	13,9%	8,4%

Räntetäckningsgrad	1 jan - 30 jun 2018	1 jan - 30 jun 2017	2017	2016	2015
Resultat före skatt	51,1	64,7	120,6	148,6	29,4
Orealiserade värdeförändringar	8,0	27,5	42,4	114,5	15,2
Finansiella kostnader	-18,9	-12,8	-29,0	-11,3	-4,7
Räntetäckningsgrad	3,3	3,9	3,7	4,0	4,0

Eget kapital per aktie	1 jan - 30 jun 2018	1 jan - 30 jun 2017	2017	2016	2015
Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 264,7	1 172,0	1 219,9	1 121,6	549,9
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3	42,2
Eget kapital per aktie	17,5	16,2	16,9	15,5	13,0

Soliditet	1 jan - 30 jun 2018	1 jan - 30 jun 2017	2017	2016	2015
Eget kapital vid periodens slut, Mkr	1 264,7	1 172,0	1 219,9	1 121,6	549,9
Totala tillgångar vid periodens slut, Mkr	3 531,1	2 881,9	3 276,9	2 766,7	1 197,9
Soliditet	35,8%	40,7%	37,2%	40,5%	45,9%

Överskottsgrad	1 jan - 30 jun 2018	1 jan - 30 jun 2017	2017	2016	2015
Driftsöverskott för perioden, Mkr	74,5	56,6	124,0	60,9	22,3
Hysesintäkter för perioden, Mkr	120,0	94,7	202,9	111,6	39,1
Överskottsgrad	62,1%	59,8%	61,1%	54,6%	57,0%

Belåningsgrad	1 jan - 30 jun 2018	1 jan - 30 jun 2017	2017	2016	2015
Långfristiga skulder till kreditinstitut	1 240,7	1 400,7	1 686,7	851,3	125,2
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	837,6	180,5	180,9	650,9	455,6
Totala räntebärande skulder till kreditinstitut	2 078,3	1 581,2	1 867,6	1 502,2	580,8
Förvaltningsfastigheter	3 431,0	2 681,6	3 136,6	2 491,4	976,2
Belåningsgrad	60,6%	59,0%	59,5%	60,3%	59,4%

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Januari – juni 2018 i jämförelse med januari – juni 2017

Jämförelse mellan 1 januari – 30 juni 2018 och 1 januari – 30 juni 2017

Brinovas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, för perioden 1 januari – 30 juni 2018 uppgick till 46,2 Mkr, vilket var 8,8 Mkr högre jämfört med motsvarande period 2017. Ökningen är hänförlig till ett förbättrat driftöverskott vilket är ett resultat av ökade hyresintäkter och arbetet i den egna förvaltningen, som bland annat inkluderar energieffektiviseringar. Resultatet efter skatt minskade från 50,4 Mkr för perioden 1 januari – 30 juni 2017 till 44,8 Mkr för perioden 1 januari – 30 juni 2018.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden 1 januari – 30 juni 2018 uppgick till 120,0 Mkr, en ökning med 25,3 Mkr jämfört med perioden 1 januari – 30 juni 2017 då de uppgick till 94,7 Mkr. Ökningen är främst en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 46,3 Mkr för perioden 1 januari – 30 juni 2018, vilket är en ökning med 7,3 Mkr jämfört med perioden 1 januari – 30 juni 2017 då de uppgick till 39,0 Mkr. Skillnaden kan främst förklaras av genomförda förvärv under perioden.

Värdeförändringar

Resultatet för perioden 1 januari – 30 juni 2018 påverkades med 16,4 Mkr i orealiserade värdeförändringar och -0,0 Mkr i realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter. Under perioden 1 januari – 30 juni 2017 uppgick de orealiserade värdeförändringarna från förvaltningsfastigheter till 26,3 Mkr och de realiserade värdeförändringarna från förvaltningsfastigheter uppgick till -0,2 Mkr.

Skatt

Skattekostnaden för perioden 1 januari – 30 juni 2018 uppgick till 6,3 Mkr jämfört med 14,3 Mkr för perioden 1 januari – 30 juni 2017. Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har de uppskjutna skatteskulderna omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2018–2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Sammantaget uppstod en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 4,5 Mkr för perioden 1 januari – 30 juni 2018 då den uppskjutna skatteskulden värderats till den nya skattesatsen.

Periodens resultat

Resultatet för perioden 1 januari – 30 juni 2018 uppgick till 44,8 Mkr, vilket är en minskning med 5,6 Mkr jämfört med 1 januari – 30 juni 2017 då resultatet uppgick till 50,4 Mkr. Minskningen beror på lägre orealiserade värdeförändringar för perioden 1 januari – 30 juni 2018.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 45,0 Mkr för perioden 1 januari – 30 juni 2018. Under perioden 1 januari – 30 juni 2017 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 36,8 Mkr. Ökningen beror främst på effekten av förvärvade fastigheter, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med 172,1 Mkr för perioden 1 januari – 30 juni 2018. För perioden 1 januari – 30 juni 2017 belastades kassaflödet från investeringsverksamheten med 88,6 Mkr. För perioden 1 januari – 30 juni 2018 uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 126,9 Mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 14,3 Mkr för perioden 1 januari – 30 juni 2017. Bolagets likvida medel uppgick till 39,2 Mkr per 30 juni 2018, jämfört 126,7 Mkr per 30 juni 2018.

Förvärv och investeringar

Bolagets investeringar uppgick till 278,0 Mkr för perioden 1 januari – 30 juni 2018, varav 192,5 Mkr avsåg förvärv av förvaltningsfastigheter och 85,5 Mkr avsåg övriga investeringar i fastigheter. Bolagets investeringar uppgick till 218,1 Mkr under perioden 1 januari – 30 juni 2017, varav 184,1 Mkr avsåg förvärv av förvaltningsfastigheter och 34,0 Mkr avsåg övriga investeringar i fastigheter.

Avyttringar

För perioden 1 januari – 30 juni 2018 uppgick avyttringar av förvaltningsfastigheter till 0,0 Mkr. Under perioden 1 januari – 30 juni 2017 uppgick avyttringar av förvaltningsfastigheter till 54,3 Mkr.

Finansiell ställning

Per den 30 juni 2018 uppgick Bolagets egna kapital till 1 264,7 Mkr. Per den 30 juni 2017 uppgick Bolagets egna kapital till 1 172,0 Mkr. Det redovisade värdet av Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 30 juni 2018 till 2 078,3 Mkr, motsvarande en belåningsgrad om 60,6 procent, i jämförelse med 1 581,2 Mkr, motsvarande en belåningsgrad om 59,0 procent per den 30 juni 2017. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv. Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick till 2,1 år per den 30 juni 2018 i jämförelse med 1,7 år per den 30 juni 2017. Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 30 juni 2018 till 2,0 procent i jämförelse med 1,7 procent per den 30 juni 2017.

Januari – december 2017 i jämförelse med januari – december 2016

Brinovas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, för räkenskapsåret 2017 uppgick till 77,8 Mkr, vilket var 44,4 Mkr högre jämfört med räkenskapsåret 2016. Ökningen 2017 är hänförlig till ett förbättrat driftsöverskott vilket är ett resultat av ökade hyresintäkter och arbetet i den egna förvaltningen, som bland annat inkluderar energieffektiviseringar. Resultatet efter skatt minskade från 116,4 Mkr för räkenskapsåret 2016 till 98,3 Mkr för räkenskapsåret 2017. Minskningen av resultatet efter skatt beror på lägre realiserade värdeförändringar för räkenskapsåret 2017.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för räkenskapsåret 2017 uppgick till 202,9 Mkr, en ökning med 91,3 Mkr jämfört med räkenskapsåret 2016 då de uppgick till 111,6 Mkr. Ökningen är främst en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 80,0 Mkr för räkenskapsåret 2017, vilket är en ökning med 27,9 Mkr jämfört med räkenskapsåret 2016 då de uppgick till 52,1 Mkr. Skillnaden kan främst förklaras av genomförda förvärv under perioden.

Värdeförändringar

Resultatet för räkenskapsåret 2017 påverkades med 42,3 Mkr i realiserade värdeförändringar och 0,4 Mkr i realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter. Under räkenskapsåret 2016 uppgick de realiserade värdeförändringarna från förvaltningsfastigheter till 115,1 Mkr och de realiserade värdeförändringarna från förvaltningsfastigheter uppgick till 0,7 Mkr.

Periodens resultat

Resultatet för räkenskapsåret 2017 uppgick till 98,3 Mkr, vilket är en minskning med 18,1 Mkr jämfört med räkenskapsåret 2016 då resultatet uppgick till 116,4 Mkr. Minskningen av periodens resultat beror på lägre realiserade värdeförändringar för räkenskapsåret 2017.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 78,1 Mkr för räkenskapsåret 2017. Under räkenskapsåret 2016 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 26,6 Mkr. Ökningen beror främst på effekten av de förvärv som genomfördes hösten 2016 och 2017. Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med 422,5 Mkr för räkenskapsåret 2017. För räkenskapsåret 2016 belastades kassaflödet från investeringsverksamheten med 607,9 Mkr. För räkenskapsåret 2017 uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 197,2 Mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 606,1 Mkr för räkenskapsåret 2016, då Bolaget genomförde emissioner om 444,5 Mkr. Bolagets likvida medel uppgick till 66,2 Mkr per 31 december 2017, jämfört 225,1 Mkr per 31 december 2016.

Förvärv och investeringar

Bolagets investeringar uppgick till 661,4 Mkr för räkenskapsåret 2017, varav 498,6 Mkr avsåg förvärv av förvaltningsfastigheter och 162,8 Mkr avsåg övriga investeringar i fastigheter. Bolagets investeringar uppgick till 1 403,6 Mkr under räkenskapsåret 2016, varav 1 297,5 Mkr avsåg förvärv av förvaltningsfastigheter och 106,1 Mkr avsåg övriga investeringar i fastigheter.

Avyttringar

För räkenskapsåret 2017 uppgick avyttringar av förvaltningsfastigheter till 58,5 Mkr. Under räkenskapsåret 2016 uppgick avyttringar av förvaltningsfastigheter till 3,5 Mkr.

Finansiell ställning

Per den 31 december 2017 uppgick Bolagets egna kapital till 1 219,9 Mkr. Per den 31 december 2016 uppgick Bolagets egna kapital till 1 121,6 Mkr. Det redovisade värdet av Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2017 till 1 867,6 Mkr, motsvarande en belåningsgrad om 59,5 procent, i jämförelse med 1 502,2 Mkr, motsvarande en belåningsgrad om 60,3 procent per den 31 december 2016. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv. Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick till 1,7 år per den 31 december 2017 i jämförelse med 1,9 år per den 31 december 2016. Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2017 till 1,7 procent i jämförelse med 1,5 procent per den 31 december 2016.

Räkenskapsåret 2016 i jämförelse med räkenskapsåret 2015

Brinovas förvaltningsresultat, det vill säga resultatet före värdeförändringar och skatt, för räkenskapsåret 2016 uppgick till 33,4 Mkr, vilket var 21,9 Mkr högre jämfört med räkenskapsåret 2015. Resultatet efter skatt ökade från 23,8 Mkr för räkenskapsåret 2015 till 116,4 Mkr för räkenskapsåret 2016, vilket främst förklaras av Bolagets förvärv av fastigheter under andra halvan av räkenskapsåret 2015 och räkenskapsåret 2016.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för räkenskapsåret 2016 uppgick till 111,6 Mkr, en ökning med 72,5 Mkr jämfört med räkenskapsåret 2015 då de uppgick till 39,1 Mkr. Ökningen förklaras främst av fastighetsförvärv under 2015 och 2016.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 52,1 Mkr för räkenskapsåret 2016, vilket är en ökning med 33,5 Mkr jämfört med räkenskapsåret 2015 då de uppgick till 18,6 Mkr. Skillnaden kan framför allt förklaras av fastighetsförvärven som genomfördes under 2015 och 2016.

Värdeförändringar

Resultatet för räkenskapsåret 2016 påverkades med 115,1 Mkr i orealiserade värdeförändringar och 0,7 Mkr i realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter. Under räkenskapsåret 2015 uppgick de orealiserade värdeförändringarna från förvaltningsfastigheter till 15,2 Mkr och de realiserade värdeförändringarna från förvaltningsfastigheter uppgick till 2,7 Mkr. Ökningen består till största delen av fastigheter förvärvade under september 2015, förvärv gjorda andra halvan av 2016 samt av nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Periodens resultat

Resultatet räkenskapsåret 2016 uppgick till 116,4 Mkr, vilket är en ökning med 92,6 Mkr jämfört med räkenskapsåret 2015 då resultatet uppgick till 23,8 Mkr. Ökningen i resultat mellan perioderna förklaras främst av fastigheter förvärvade under september 2015 och förvärv gjorda under andra halvan 2016.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 26,6 Mkr för räkenskapsåret 2016. Under räkenskapsåret 2015 uppgick kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital till 11,6 Mkr. Investeringsverksamheten belastade kassaflödet med 607,9 Mkr för räkenskapsåret 2016. Motsvarande för räkenskapsåret 2015 var ett positivt kassaflöde om 21,5 Mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 606,1 Mkr för räkenskapsåret 2016. Bolaget genomförde en nyemission om cirka 135 Mkr under första kvartalet 2016 samt två emissioner under fjärde kvartalet om totalt cirka 258 Mkr, efterföljt av en ytterligare nyemission om 57 Mkr. För räkenskapsåret 2015 uppgick kassaflödet från finansieringsverksamheten till 146,4 Mkr. Bolagets likvida medel uppgick till 225,1 Mkr per 31 december 2016, jämfört 191,7 Mkr per 31 december 2015.

Förvärv och investeringar

Bolagets investeringar uppgick till 1 403,6 Mkr under räkenskapsåret 2016, varav 1 297,5 Mkr avsåg förvärv av förvaltningsfastigheter och 106,1 Mkr avsåg övriga investeringar i fastigheter. För räkenskapsåret 2015 uppgick Bolagets investeringar till 962,9 Mkr, varav 907,3 Mkr avsåg förvärv av förvaltningsfastigheter och 55,6 Mkr avsåg övriga investeringar i fastigheter.

Avyttringar

Under räkenskapsåret 2016 uppgick avyttringar av förvaltningsfastigheter till 3,5 Mkr. För räkenskapsåret 2015 uppgick avyttringar av förvaltningsfastigheter till 18,7 Mkr.

Finansiell ställning

Per den 31 december 2016 uppgick Bolagets egna kapital till 1 121,6 Mkr. Per den 31 december 2015 uppgick Bolagets egna kapital till 549,9 Mkr. Det redovisade värdet av Bolagets räntebärande skulder uppgick per den 31 december 2016 till 1 502,2 Mkr, motsvarande en belåningsgrad om 60,3 procent, i jämförelse med 580,8 Mkr, motsvarande en belåningsgrad om 59,4 procent per den 31 december 2015. Den genomsnittliga kapitalbindningen på de räntebärande skulderna till kreditinstitut uppgick till 1,9 år per den 31 december 2016 i jämförelse med 1,4 år per den 31 december 2015. Den genomsnittliga räntan på Bolagets lån i kreditinstitut uppgick per 31 december 2016 till 1,5 procent i jämförelse med 1,4 procent per den 31 december 2015.

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Eget kapital och skulder

Brinova är finansierat med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder till kreditinstitut. Det egna kapitalet uppgick per den 30 juni 2018 till 1 264,7 Mkr. Brinova hade per samma datum kortfristiga räntebärande skulder om 837,6 Mkr och långfristiga räntebärande skulder om 1 240,7 Mkr. Av de totala skulderna om 2 266,4 Mkr, var 2 078,3 Mkr räntebärande skulder. Alla belopp avseende räntebärande skulder är angivna efter avdrag för aktiverade uppläggningsavgifter, så som de redovisas i Bolagets rapport över finansiell ställning. De icke räntebärande skulderna om totalt 188,1 Mkr bestod av uppskjutna skatteskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Nedan redovisas Brinovas kapitalstruktur per den 30 juni 2018.

Eget kapital och skuldsättning

Mkr	30 juni 2018
Summa kortfristiga räntebärande skulder	837,6
Mot garanti eller borgen ¹⁾	30,0
Mot säkerhet ¹⁾	807,6
Utan garanti/borgen eller säkerhet	0,0
Summa långfristiga räntebärande skulder	1 240,7
Mot garanti eller borgen	0,0
Mot säkerhet ¹⁾	1 240,7
Utan garanti/borgen eller säkerhet	0,0
Summa eget kapital	1 264,7
Aktiekapital	289,3
Övrigt tillskjutet kapital	975,4

1) Såväl borgen som övriga säkerheter är i huvudsak lämnade till kreditgivare som säkerhet för finansiering av Bolagets fastighetsbestånd. Utöver borgen omfattar lämnade säkerheter till exempel pant i aktier, pant i interna fordringar med vidhäftade pantbrevssäkerhet, pantbrevssäkerhet, pant över vissa bankkonton, pant över eventuell rätt till försäkringsersättning, pant över rätt till betalning under swapavtal, panträtt till eventuell ersättning under köpeavtal.

Nettoskuldsättning

Nedan redovisas Brinovas nettoskuldssättning per den 30 juni 2018 avseende Bolagets räntebärande skulder.

Nettoskuldssättning

Mkr	30 juni 2018
(A) Kassa	39,2
(B) Andra likvida medel	0,0
(C) Lätt realiserbara värdepapper	0,0
(D) Summa likviditet (A)+(B)+(C)	39,2
(E) Kortfristiga finansiella fordringar	33,1
(F) Kortsiktiga banksskulder	0,0
(G) Kortfristig del av långfristiga skulder	837,6
(H) Andra kortfristiga skulder	60,6
(I) Summa kortfristiga finansiella skulder (F)+(G)+(H)	898,2
(J) Netto kortfristig finansiell skuldsättning (I)-(E)-(D)	825,9
(K) Långfristiga banklån	1 240,7
(L) Emitterade obligationer	0,0
(M) Andra långfristiga skulder	9,0
(N) Långfristig finansiell skuldsättning (K)+(L)+(M)	1 249,7
(O) Finansiell nettoskuldssättning (J)+(N)	2 075,6

Eventualförpliktelser

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 eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas. Per 30 juni 2018 uppgick Bolagets eventualförpliktelser till 1 431,2 Mkr.

Räntebärande skulder

Brinova hade per den 30 juni 2018 räntebärande skulder om 2 078,3 Mkr, vilket motsvarade en belåningsgrad om cirka 60,6 procent. Den genomsnittliga räntan uppgick till cirka 2,0 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden per den 30 juni 2018 uppgick till 2,5 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,1 år.

Förfallostrukturen framgår av tabellen nedan.

Förfall, år	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2018	1 168,1	1,7	56
2019	207,3	2,1	10
2020	102,9	2,1	5
2024	100,0	2,4	5
2026	100,0	2,7	5
2027	100,0	2,9	5
2028	300,0	2,9	14
Totalt	2 078,3	2,0	100

Brinovas lånefaciliteter innehåller sedvanliga garantier och åtaganden, bland annat åtaganden för Brinova och dess dotterbolag att uppfylla vissa finansiella nyckeltal såsom belåningsgrad och räntetäckningsgrad. Om inte Brinova uppfyller dessa åtaganden och garantier kan bankerna säga upp lånefaciliteterna och begära återbetalning av lånen. Även andra låneavtal (genom så kallade cross default-bestämmelser) kan i sådant fall sägas upp till betalning eller att säkerheter ianspråkats av relevant kreditinstitut.

Finansiell riskhantering

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat 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.

Finansieringsrisk – likviditetsrisk

Koncernens verksamhet, i synnerhet avseende förvärv av fastigheter, finansieras till stor del genom lån från externa långivare. Räntekostnader är en betydande kostnadspost och upplåning en väsentlig del av den totala balansomslutningen. Koncernens verksamhet är bland annat att projektleda 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 erhåller krediter till oförmånliga villkor, skulle en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning uppstå.

Per den 30 juni 2018 hade Bolaget en likviditet om 39,2 Mkr samt en ej utnyttjad checkräkningskredit om 50,0 Mkr. 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 det vill säga med en genomsnittlig kapitalbindningstid uppgående till 2–10 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick per 30 juni 2018 till 2,1 år.

År	Avtalvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	197,9	127,9	70,0
2019	1104,0	1058,5	45,5
2020	233,9	233,9	0,0
2021	90,3	90,3	0,0
2022	899,4	567,7	331,7
Totalt	2 525,5	2 078,3	447,2

Ränterisk

Bolagets ränterisk uppstår genom långfristig upplåning. Upplåning som görs med rörlig ränta utsätter Bolaget för ränterisk avseende kassaflöde. Bolaget har uteslutande upplåning mot Stibor, eller liknande, plus en marginal. Detta innebär att Bolaget 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 8,5 Mkr respektive 3,0 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 räntederivaten 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 30 juni 2018 var räntetäckningsgraden 3,3 gånger. 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 30 juni 2018.

Förfall, år	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2018	1 168,1	1,7	56
2019	207,3	2,1	10
2020	102,9	2,1	5
2024	100,0	2,4	5
2026	100,0	2,7	5
2027	100,0	2,9	5
2028	300,0	2,9	14
Totalt	2 078,3	2,0	100

Brinovas räntederivatportfölj bestod på den 30 juni 2018 av sammanlagt 600 Mkr fördelat på fem ränteswapar. Se nedanstående tabell. Undervärdet på Brinovas derivatportfölj uppgick per den 30 juni 2018 till 9,0 Mkr.

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100
2016	2026	1,1	100
2017	2027	1,3	100
2018	2028	1,3	100
2018	2028	1,2	200
Totalt			600

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 finanspolicyn 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. Per 30 juni 2018 fanns sex långgivare. Den största exponeringen mot en enskild långgivare är 35 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 räkenskaperna om ingen avbetalningsplan eller liknande uppgörelser gjorts med hyresgästen. Den maximala kreditexponeringen avseende kundfordringar motsvaras av dess redovisade värde.

Investeringar

I tabellen sammanfattas Brinovas sammanlagda fastighetsinvesteringar för perioderna 1 januari – 30 juni 2018 och 1 januari – 30 juni 2017 samt räkenskapsåren 2017, 2016 och 2015. Investeringar kan utgöras av ny-, till- eller ombyggnad i befintliga fastigheter samt investeringar i inventarier.

Mkr	1 jan – 30 jun 2018	1 jan – 30 jun 2017	1 jan – 31 dec 2017	1 jan – 31 dec 2016	1 jan – 31 dec 2015
Investeringar i inventarier	0,0	0,4	1,3	0,6	0,3
Investeringar i ny-, till- eller ombyggnad	85,5	34,0	162,8	106,1	55,6

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 belåningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som nettoskuld dividerat med totalt kapital. Nettoskuld beräknas som total upplåning (omfattande posterna Långfristiga- och Kortfristiga skulder till kreditinstitut i Bolagets rapport över finansiell ställning) med avdrag för likvida medel. Totalt kapital beräknas som Eget kapital i Koncernens rapport över finansiell ställning plus nettoskulden.

Pantbrev

Brinovas fastigheter är i regel föremål för inteckningar och pantbrev. Pantbrev är pantsatta till de banker och kreditinstitut som tillhandahållit finansieringen till bolag inom Koncernen. Summan av uttagna pantbrev i Brinovas fastighetsbestånd uppgick per den 30 juni 2018 till 2 244,3 Mkr.

Redogörelse för rörelsekapital och kapitalbehov

Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven de kommande 12 månaderna. Med rörelsekapital i det här sammanhanget avses Bolagets tillgång till finansiering för dess förmåga att fullgöra sina betalningsförpliktelser under de kommande 12 månaderna.

Finansiell ställning

Brinova känner i dagsläget inte till några uppgifter om offentliga, ekonomiska, skattepolitiska, penningpolitiska eller andra politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, väsentligt kan påverka Brinovas verksamhet utöver vad som framgår i avsnittet ”Riskfaktorer”.

Pågående och beslutade investeringar

Brinova genomför kontinuerliga investeringar i befintliga fastigheter, främst i form av renoveringar av lägenheter, hyresgästpassningar samt energibesparande åtgärder. Brinova investerar även i nybyggnation. Totala beslutade och pågående investeringar i nybyggnation uppgår per 30 juni 2018 till 419 Mkr, varav 315 Mkr kvarstår att investera, dessa kommer att finansieras med bankfinansiering och likvida medel, pågående och beslutade projekt redovisas i tabellen nedan. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader, och när projekten är färdiga redovisas det till den externa värderingen, som inkluderar projektvinster, och också ligger till grund för den slutliga finansieringen. Projekten finansieras till ett vägt genomsnitt om 68 procent på den slutliga värderingen. Vidare har Brinova

ingått avtal om förvärv av fastigheter uppgående till 178 Mkr, vilket förväntas tillträdas från och med det tredje kvartalet 2018 (se ”Fastighetsförvärv” ovan). Bolaget erhöll även godkännande från extra bolagsstämman den 12 juli 2018 att förvärva Backerhof 1 AB och indirekt fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 samt förvärv av Backerhof 3 AB och indirekt Bjuv Kvadraten 1. Förvärvsavtal avseende dessa fastigheter har inte undertecknats av parterna per Prospektets datering. Samtliga pågående och beslutade investeringar, inklusive de eventuella förvärv som Bolaget erhöll godkännande på extra bolagsstämma att förvärva, finansieras eller kommer finansieras genom egna medel och bankfinansiering. Bolaget har per Prospektets datering erhållit lånelöften avseende den del av bankfinansieringen som inte täcks av Bolagets outnyttjade låneram.

Fastighet	Ort	Kvm	Lägenheter/ LSS-boenden, antal	Typ	Beräknat färdigt
Tenoren 1	Helsingborg	1 100	-	Förskola	2018
Trehörningen 15	Kävlinge	4 000	52	Bostäder	2018
Gasverket 18	Karlskrona	9 000	-	Arena	2019
Påfågeln 1	Vellinge	650	10	Bostäder	2019
Hammar 9:198	Kristianstad	3 400	60	Bostäder	2019
Summa		18 150	122		

Uppskjuten skatteskuld

Redovisad uppskjuten skatteskuld hänförlig till fastigheter uppgick per den 30 juni 2018 till 70,0 Mkr.

Förvaltningsfastigheter

Värdet på Brinovas förvaltningsfastigheter uppgick per den 30 juni 2018 till 3 431,0 Mkr. Brinovas förvaltningsfastigheter belastades per den 30 juni 2018 med in-teckningar uppgående till 2 244,3 Mkr. Det fanns per den 30 juni 2018 inga beslut om framtida väsentliga investeringar i inventarier samt ny-, till- eller ombyggnader utöver vad som framgår ovan under rubriken ”Pågående och beslutade investeringar”. Brinova har även efter den 30 juni 2018 offentliggjort ytterligare fastighetsförvärv, se rubriken ”Väsentliga händelser efter den 30 juni 2018” för mer information.

Förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

Mkr	30 juni 2018	30 juni 2017	31 december 2017	31 december 2016	31 december 2015
Förvaltningsfastigheter	3 431,0	2 681,6	3 136,6	2 491,4	976,2
Inventarier	1,3	1,0	1,5	0,6	0,2

Tendenser

Även om framtiden är svår att bedöma förväntas uthyrningsgrader och hyresnivåer, inom de fastighetstyper i södra Sverige där Brinova är verksamt, att fortsätta utvecklas stabilt på kort sikt. Även investeringsintresset för fastigheter förväntas hålla i sig bland annat tack vare en stabil makroekonomisk utveckling i kombination med ett gynnsamt svenskt ränteläge. Detta borgar för en fortsatt likvid transaktionsmarknad inom den svenska fastighetssektorn. Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för primärt hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för bostad, vård, utbildning, administration och fritid. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna med lokala beslutsfattare. Det tillsammans med pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att Bolaget ser positivt på Bolagets utveckling de kommande åren.

Väsentliga händelser efter den 30 juni 2018

Med anledning av ABG Sundal Colliers förvärv av Remiums likviditetstjänst överläts Brinova Fastigheter ABs avtal med Remium Nordic AB avseende denna tjänst till ABG Sundal Colliers. På Brinovas extra bolagsstämma den 12 juli 2018 fattades beslut om nyval av styrelseledamoten Johan Tollgerdt som efterträder Mikael Hofmann som avgår på egen begäran. Stämman godkände även att Bolaget förvärvar Backerhof 1 AB och indirekt fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 samt förvärv av Backerhof 3 AB och indirekt Bjuv Kvadraten 1.

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Generell information

Enligt Brinovas bolagsordning ska aktiekapitalet vara lägst 160 000 000 kronor och högst 640 000 000 kronor fördelat på lägst 40 000 000 antal aktier och högst 160 000 000 antal aktier. Aktierna är uppdelade i två aktieslag, A-aktier och B-aktier. Per dagen för Prospektets offentliggörande uppgår Bolagets registrerade aktiekapital till 289 253 792 kronor fördelat på totalt 72 313 448 registrerade aktier, av vilka 19 200 000 stycken är A-aktier och 53 113 448 stycken är B-aktier. Varje aktie har ett kvotvärde om 4 kronor. Bolaget innehar inga egna aktier.

Aktierna är inte föremål för några överlåtelsebegränsningar och det finns inte bestämmelser om inlösen. Aktierna är denominerade i SEK och har utgivits i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551). Aktieägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med de förfaranden som anges i nämnd lag. Aktierna är till fullo betalade. Bolagets aktier är registrerade i ett avstämningsregister i enlighet med lagen (1998:1479) om värdepapperscentraler och kontoföring av finansiella instrument. Detta register förs av Euroclear, den svenska centrala värdepappersförvaltaren (Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm, Sverige). Inga aktiebrev har utfärdats.

Bolagets aktier är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden beträffande Bolagets aktier under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

Vissa rättigheter kopplade till aktierna

Rösträtt

Varje A-aktie medför tio röster och varje B-aktie medför en röst. Varje aktieägare har rätt att rösta för samtliga aktier som aktieägaren innehar i Bolaget.

Företrädesrätt till nya aktier m.m.

Om Bolaget emitterar nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler genom en kontantemission eller en kvittningsemission har aktieägarna som huvudregel företrädesrätt att teckna sådana värdepapper i förhållande till antalet aktier som innehades före emissionen. Det finns inget hinder i Bolagets bolagsordning avseende möjligheter att, i enlighet med aktiebolagslagen (2005:551), emittera nya aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Omvandlingsförbehåll

A-aktierna är föremål för ett omvandlingsförbehåll enligt Bolagets bolagsordning som innebär att en A-aktie kan omvandlas till en B-aktie i Bolaget på innehavarens begäran.

Aktiekapitalets utveckling

Bolagets aktiekapital och antalet aktier har sedan Bolaget bildades förändrats enligt följande tabell. Samtliga belopp anges i kronor.

Datum	Händelse	Ändring antal aktier	Ändring antal A-aktier	Ändring antal B-aktier	Totalt antal aktier	Ändring aktiekapital	Totalt aktie- kapital	Kvotvärde
2011-02	Nybildning	500	-	-	500	50 000	50 000	100
2011-03	Nyemission (kontant)	500	-	-	1 000	50 000	100 000	100
2011-11	Uppdelning av aktier (1:10)	9 000	-	-	10 000	-	100 000	10
2011-12	Nyemission (kvittning)	1 490 000	-	-	1 500 000	14 900 000	15 000 000	10
2015-01	Nyemission (apport) ¹⁾	517 606	-	-	2 017 606	5 176 060	20 176 060	10
2015-04	Minskning av aktiekapitalet ²⁾	-	-	-	2 017 606	-2 017 606	18 158 454	9
2015-04	Nyemission (kontant) ³⁾	333 333	-	-	2 350 939	2 999 997	21 158 451	9
2015-05	Nyemission (kontant och apport) ⁴⁾	1 225 783	-	-	3 576 722	11 032 047	32 190 498	9
2015-08	Minskning av aktiekapitalet ⁵⁾	-	-	-	3 576 722	-17 883 610	14 306 888	4
2015-08	Nyemission (kontant) ⁶⁾	5 513 044	-	-	9 089 766	22 052 176	36 359 064	4
2015-12	Nyemission (kvittning) ⁷⁾	30 923 957	-	-	40 013 723	123 695 828	160 054 892	4
2016-01	Nyemission (apport) ⁸⁾	2 211 928	-	-	42 225 651	8 847 712	168 902 604	4
2016-04	Omstämpling av aktier ⁹⁾	-	19 200 000	-	42 225 651	-	168 902 604	4
2016-05	Nyemission (kontant) ¹⁰⁾	10 365 068	-	10 365 068	52 590 719	41 460 272	210 362 876	4
2016-12	Nyemission (kontant) ¹¹⁾	11 782 052	-	11 782 052	64 372 771	47 128 208	257 491 084	4
2016-12	Nyemission (kontant) ¹²⁾	1 365 627	-	1 365 627	65 738 398	5 462 508	262 953 592	4
2016-12	Nyemission (kontant) ¹³⁾	3 000 000	-	3 000 000	68 738 398	12 000 000	274 953 592	4
2016-12	Nyemission (kontant) ¹⁴⁾	3 575 050	-	3 575 050	72 313 448	14 300 200	289 253 792	4

- 1) Apportemission riktad till Eskilshög AB, genomförd som ett led i förvärvet av 100 procent av aktierna i AB ERLAB Fastigheter och 113 aktier i Eskilbergen AB. Teckningskursen för emissionen uppgick till cirka 11,50 kronor per aktie.
- 2) Minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital.
- 3) Kontant nyemission av aktier riktad till Malmöhus Invest AB. Teckningskursen för emissionen uppgick till 9 kronor per aktie.
- 4) Kontant nyemission av aktier riktad till en begränsad krets investerare, samt apportemission riktad till Tönnerviks Fastighets AB. Teckningskursen för emissionerna uppgick till cirka 11,50 kronor per aktie.
- 5) Minskning av aktiekapitalet för avsättning till fritt eget kapital.
- 6) Kontant nyemission av aktier riktad till en begränsad krets investerare, däribland Backahill Holding AB och ER-HO Förvaltning AB. Teckningskursen för emissionen uppgick till 11,50 kronor per aktie.
- 7) Nyemission av aktier med rätt att erlägga betalning genom kvittning, riktad till Backahill Holding AB och Balder Storstad AB. Teckningskursen för emissionen uppgick till 12,78 kronor per aktie.
- 8) Apportemission riktad till Er-Ho Förvaltning Försäljning 2 AB, genomförd som ett led i förvärvet av 100 procent av aktierna i Er-Ho Huset 14 AB och Er-Ho Huset 15 AB. Teckningskursen för aktierna uppgick till 12,78 kronor per aktie.
- 9) Bolagets aktier delas upp i två aktieslag, A-aktier och B-aktier, varav 19 200 000 aktier omstämplades till A-aktier och 23 025 651 aktier omstämplades till B-aktier.
- 10) Kontant nyemission av aktier riktad till en på förhand vidtalad krets investerare i syfte att uppfylla spridningskravet för notering på Nasdaq First North Premier. Teckningskursen för emissionen uppgick till 13 kronor per B-aktie.
- 11) Kontant nyemission av aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Teckningskursen för emissionen uppgick till 16 kronor per B-aktie.
- 12) Kontant nyemission av aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Teckningskursen för emissionen uppgick till 16 kronor per B-aktie.
- 13) Kontant nyemission av aktier riktad till allmänheten samt institutionella investerare. Teckningskursen för emissionen uppgick till 16 kronor per B-aktie.
- 14) Kontant nyemission av aktier riktad till på förhand vidtalade institutionella investerare. Teckningskursen för emissionen uppgick till 16 kronor per B-aktie.

Bemyndiganden

Bolagets årsstämma den 2 maj 2018 beslutade att bemyndiga styrelsen att, längst intill tiden för nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen och med eller utan företrädesrätt för aktieägarna, besluta om nyemission av aktier av serie B om sammantaget högst tio (10) procent av aktiekapitalet. Emission ska kunna ske mot kontant betalning, apport eller kvittning eller i övrigt tecknas med villkor enligt 13 kap. 5 § första stycket 6 aktiebolagslagen. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att Bolaget vid förvärv av fastigheter eller fastighets-

ägande bolag snabbt kan komma att behöva tillgång till kapital alternativt behöva erlagga betalning med Bolagets aktier. Vidare bemyndigade årsstämman styrelsen och verkställande direktör att vidta de mindre justeringar i sådant beslut om nyemission och vidta de åtgärder som kan visa sig nödvändiga i samband med dess registrering.

För beslut i enlighet med bemyndigandet krävs att aktieägare representerande minst två tredjedelar av såväl de avgivna rösterna som de vid årsstämman företrädde aktierna biträder beslutet.

Ägarstruktur

I Sverige är den lägsta gränsen för anmälningspliktiga innehav (så kallad flaggning) fem (5) procent av samtliga aktier eller av röstetalet för samtliga aktier. Baserat på inhämtad information från Euroclear visas i nedan tabell Bolagets tio största, direkta och indirekta, aktieägare per den 13 juli 2018.

Aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal aktier	Kapital	Röster
Backahill AB	9 400 000	12 170 513	21 570 513	29,83 %	43,31 %
Fastighets AB Balder	7 400 000	11 020 302	18 420 302	25,47 %	34,69 %
ER-HO Förvaltning AB	2 400 000	6 146 776	8 546 776	11,82 %	12,30 %
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350 000	2 350 000	3,25 %	0,96 %
Tass AB	-	1 000 000	1 000 000	1,38 %	0,41 %
Backahill DABS AB	-	962 500	962 500	1,33 %	0,39 %
PMSA Aktiesparklubb AB	-	962 500	962 500	1,33 %	0,39 %
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	-	960 116	960 116	1,33 %	0,39 %
DIMITRA AB	-	688 000	688 000	0,95 %	0,28 %
Simplicity AB	-	631 611	631 611	0,87 %	0,26 %
Totalt tio största aktieägare	19 200 000	36 892 318	56 092 318	77,56 %	93,38 %
Övriga aktieägare	-	16 221 130	16 221 130	22,44 %	6,62 %
Totalt	19 200 000	53 113 448	72 313 448	100 %	100 %

Källa: Euroclear Sweden AB 2018-07-13

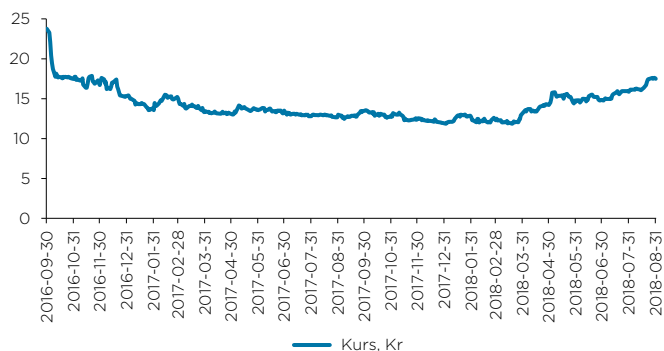
Optioner, konvertibler och aktierelaterade incitamentsprogram

Brinova har, per dagen för Prospektet, inga utestående konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller andra aktierelaterade värdepapper som skulle innebära en utspädningseffekt för aktieägarna i Bolaget om de utnyttjades. Per datumet för Prospektets offentliggörande har inget beslut fattats om antagande av något aktierelaterat incitamentsprogram i Bolaget.

Kursutveckling

Brinovas B-aktie är sedan den 30 september 2016 listad på First North Premier. Brinovas B-aktie har ISIN-koden SE0008347652 och handlas under kortnamnet BRIN B. Diagrammet nedan visar Brinova-aktiens kursutveckling och omsättningsvolym på First North Premier från och med den 30 september 2016 till och med den 31 augusti 2018.

Brinovas A-aktie är inte föremål för handel.



Aktieägaravtal

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

Utdelning

Utdelningspolitik

Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till aktieägarna. Aktieägare har rätt till framtida utdelning förutsatt att beslut fattas därom. Samtliga aktier har lika rätt till utdelning samt till Bolagets tillgångar och eventuellt överskott i händelse av likvidation. Under räkenskapsåren som slutade den 31 december 2015, 2016 och 2017 har ingen utdelning till aktieägarna lämnats.

Legala förutsättningar

Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring fattas av aktieägarna vid bolagsstämman. Beslut om vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring får endast fattas under förutsättning att det efter värdeöverföringen finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital. Bundet eget kapital innefattar bland annat Bolagets aktiekapital och reservfond. Utöver kravet på full täckning för Bolagets bundna egna kapital får vinstutdelning eller annan form av värdeöverföring endast fattas under förutsättning att vinstutdelningen framstår som försvarlig med hänsyn till: (a) de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet och (b) Bolagets och, i förekommande fall, Koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt (den så kallade försiktighetsregeln). Som huvudregel får aktieägarna inte besluta om utdelning av ett större belopp än styrelsen föreslagit eller godkänt.

Enligt aktiebolagslagen (2005:551) har minoritetsaktieägare som tillsammans representerar minst tio (10) procent av det totala antalet utestående aktier i Bolaget rätt att begära vinstutdelning (till samtliga aktieägare) från Bolagets vinst. Efter en sådan begäran måste årsstämman besluta att dela ut det som återstår av vinsten enligt den av årsstämman fastställda balansräkningen för det aktuella året med avdrag för: (a) balanserad förlust som överstiger fria fonder, (b) belopp som enligt lag eller bolagsordningen ska avsättas till bundet eget kapital och (c) belopp som enligt bolagsordningen ska användas för något annat ändamål än utdelning till aktieägarna. Bolagsstämman är dock inte skyldig att besluta om högre utdelning än fem (5) procent av Bolagets egna kapital. Dessutom får bolagsstämman inte fatta beslut om vinstutdelning om det inte finns full täckning för Bolagets bundna egna kapital eller om det inte skulle vara förenligt med den ovan beskrivna försiktighetsregeln.

Övrig information

Rätt till utdelning tillfaller den som vid av bolagsstämman fastställda avstämningsdagen för utdelning är registrerad som aktieägare i den av Euroclear förda aktieboken. Utdelningen utbetalas normalt till aktieägarna genom Euroclear som ett kontant belopp per aktie, men betalning kan även ske i annat än kontanter (sakutdelning). Om aktieägare inte kan nås genom Euroclear kvarstår aktieägarens fordran på Bolaget avseende utdelningsbeloppet. Sådan fordran är föremål för en tioårig preskriptionstid. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget.

Bolaget betalar utdelning i SEK. Varken aktiebolagslagen (2005:551) eller Brinovas bolagsordning föreskriver några restriktioner avseende rätten till utdelning för aktieägare bosatta utanför Sverige. Utöver eventuella begränsningar som följer av bank- och clearingsystem i berörda jurisdiktioner, sker utbetalning till sådana aktieägare på samma sätt som till övriga aktieägare med hemvist i Sverige. Betalningar till aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige är normalt föremål för svensk kupongskatt.¹⁾

Likviditetsgarant

Bolaget har ett likviditetsgarantiavtal med Remium Nordic AB. Med anledning av ABG Sundal Collier AB:s förvärv av Remium Nordic AB:s likviditetsgarantitjänst har Bolagets avtal med Remium Nordic AB avseende likviditetsgarantitjänsten överlåtits till ABG Sundal Collier AB. Syftet med likviditetsgarantin är att främja en god likviditet i Bolagets noterade aktier samt säkerställa en låg spread mellan köp- och säljkurs i den löpande handeln. Likviditetsgaranten har åtagit sig att säkerställa en köp- respektive säljvolym motsvarande 15 000 kronor vardera i orderboken med en spread mellan köp- och säljkurs om maximalt 4,0 procent. Om aktiekursen understiger 1 krona gäller andra villkor. Likviditetsgarantiavtalet löper tills vidare med tre månaders uppsägningstid. ABG Sundal Collier AB äger inga aktier i Bolaget per dagen för Prospektet.

Upptagande av Bolagets aktier till handel på Nasdaq Stockholm

Brinova har ansökt om notering av Bolagets B-aktier på den reglerade marknaden Nasdaq Stockholm. Bolaget har per dagen för Prospektet inte erhållit ett formellt godkännande från Nasdaq Stockholms Bolagskommitté. Om Bolagets ansökan beviljas och Brinova håller ett godkännande från Nasdaq Stockholms Bolagskommitté kan ett sådant godkännande från Bolagskommittén vara förenat med uppfyllande av sedvanliga villkor. Bolaget erhölet ett formellt godkännande den 13 september 2018. Beräknad sista dag för handel på Nasdaq First North Premier förväntas bli den 26 september 2018 och första dag för handel på Nasdaq Stockholm är beräknad till den 27 september 2018. Bolagets aktier kommer att handlas på Nasdaq Stockholm under kortnamnet BRIN B.

1) För mer information se avsnitt "Vissa skattefrågor i Sverige".

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelsen

Enligt Bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst fyra och högst sju ledamöter utan suppleanter. Styrelsen består för närvarande av sex styrelseledamöter. Styrelsemedlemmarna är i huvudsak valda av årsstämman den 2 maj 2018 för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Johan Tollgerdt invaldes i styrelsen som ny ledamot vid extra bolagsstämma den 12 juli 2018. Av nedanstående tabell framgår

uppgifter om styrelsemedlemmar, deras födelseår, året de först valdes in, ledamöternas befattning, om de anses vara oberoende i förhållande till Bolaget, dess ledande befattningshavare och de större aktieägarna samt deras aktieinnehav i Bolaget per dagen för Prospektet. Nedanstående upplysningar om styrelsemedlemmarnas aktieinnehav i Brinova omfattar även närståendes innehav.

Namn	Födelseår	Ledamot sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget (direkta/indirekta)	Oberoende gentemot	
					Bolaget och Bolagets ledning	Större aktieägare
Erik Selin	1967	2015	Styrelseordförande	7 400 000 A-aktier 11 020 302 B-aktier	Ja	Nej
Svante Paulsson	1972	2015	Styrelseledamot	87 500 B-aktier	Ja	Nej
Johan Ericsson	1951	2016	Styrelseledamot	37 500 B-aktier	Ja	Ja
Anders Jarl	1956	2018	Styrelseledamot	-	Ja	Ja
Anneli Jansson	1974	2018	Styrelseledamot	10 000 B-aktier	Ja	Ja
Johan Tollgerdt	1979	2018	Styrelseledamot	-	Ja	Ja



Erik Selin

Född: 1967

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot och ordförande sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: -

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

Pågående uppdrag: Styrelseledamot, VD och ordförande i Balder Mellanstad AB. Styrelseledamot och VD i Aktiebolaget Malmogia och Fastighets AB Balder. Styrelseledamot och ordförande i Skandrenting AB, Hotel Aktiebolag Bastionen, Psykiatricentrum i Vittsjö AB, Norra Vrams Vårdhem Aktiebolag, Aktiebolaget Epistropheus, Gåsskär 2 AB, Kunskapsporten AB, Palacehuset i Göteborg AB, SKR Vision 200 AB, Din Bostad Sverige AB, Collector AB, Skandrenting Property AB, Centur Europafastigheter AB, Kantstranden AB, Balder Projektutveckling i Finland Holding AB, Balder Hotelholding AB, Din Bostad i Årsta AB, SKR Stampen 4:43 AB, Norra Fältet AB, SKR Vårdfastigheter AB, Balder vik III AB, Balder Storstad AB, Lillstad AB, Din Bostad i Helsingborg AB, Balder Sweden Property Holding AB, Salberga Fastighetsförvaltning Aktiebolag, Svenstorp Vårdhem AB, Balder Centrum Ett AB, Balder Skåne AB, Balder Sverige AB, Balder Kommersiella Fastigheter AB, Din Bostad Riks AB, SKR Fastigheter Halmstad AB, SKR Flaggspellet AB, Din Bostad Fastighets AB, Din Bostad i Sydsverige AB, Balder Sundbyberg AB, Balder Göteborg AB, Balder Sweden AB, Balder Sweden M-vik Holding AB, Balder Sweden Holding AB, SKR Hörnfors AB, SKR Slåggan AB, Din Bostad 2007 AB, SKR Instrumentet AB, SKR Glashyttan AB, Fastighets AB Sängen, Fastighets AB Götark, SKR Skavstafastigheter AB, SKR Lager 102 AB, Fastighetsaktiebolaget Turinge, Centur Nordenfastigheter AB, Balder Oceanhamnen AB, Centur Sörentorp AB, Balder Sunstorm AB, SFR Två AB, Odin Friskvård AB, SKR Fabriksvägen AB, Fixfabriken Projektutveckling AB, Fastighets AB Kemistvägen 17, Fastighetsaktiebolaget Dagsländan 2, Guldfiber AB, Maskinmästaren 5 AB, Residential Fastighet Krokodilen AB, Resi Helsingborg Ödlor AB, Resi Flugan 8 AB, Residential Fastighet Kullen AB, Erik Dahlberg 1 AB, Kommendörkaptenen 7 AB, Resi Nordandvinden 4 AB, Landsdomaren 10 AB, Oket 20 AB, Prime Öresund Holding Nord AB, Prime Öresund Holding Öst AB, Prime Öresund Holding Syd AB, Resi Helsingborg Maneten AB, Fixfabriken II AB, Traversen 18 Holding AB, Balder Västerhaninge AB, Balder 2016 AB, Midsommarkransen Vildrosen 15 AB, Midsommarkransen Lejongapet 4 AB, Residential Violen 8 AB, Traversen 18 AB, Finlandsfastigheter Invest AB, Strimman 2 AB, Fixfabriken Holding AB, Traversen 18 Parkering AB, Balder Mariehäll AB, Balder Magasinet AB, Balder 5 AB, Brahestad AB, Balder Otas Holding AB, Fastighets AB Tornet, Kotona AB, SKR Fasadvägen AB, SKR Spallation AB, Primes Residential Holding AB, SFR Tre AB, Trenum Giffeln Örebro AB, Trenum Gustavsvik Örebro AB, Trenum Angered AB, Fix Sandarna Holding ETT AB, Fix Sandarna Holding TVÅ AB, Conara Holding AB, Trenum Änggården AB, Balder Långströmsgatan Parkerings AB och Collector Bank AB. Styrelseledamot i Västsvenska Handelskammaren Service AB, I.A. Hedin Bil Aktiebolag (publ), Aktiebolaget Kungsga, Gyllene Kroken Aktiebolag, Hexatronic Group AB, Sisjö Park Aktiebolag, Ernström & Co AB, Erik Selin Aktiebolag, Aktiebolaget Misel, Hjuviksvägens Tomt AB, Förvaltningsaktiebolaget Alpanovi, Fastighetsutveckling Lorensberg 49:8 Aktiebolag, Förvaltnings Aktiebolaget Kilberg, Aktiebolaget Ystaga, Fastighets Aktiebolaget Eriksdal 6, Alnova Balkongsystem AB, Ventosum AB, Surtebstäder AB, Bostadsaktiebolaget Vasaplatsberget, Erik Selin Fastigheter Aktiebolag, Förvaltnings AB Färgax, O Bohlin Gamlestaden AB, Hököpinge Brukspark i Vellinge AB, Fastighets AB

Rubinen, Erik Selin Fastigheter Göteborg AB, AMA Group i Borås AB, RL-Nordic AB, Bergsspiran AB, Nikanor Fastighets AB, Tornet Bostadsproduktion AB, Cryonite AB, Fastighets AB Centur, K-Fast Holding AB, Mötesplatsen Alingsås Intressenter AB, Gyllene Aktier 2012 AB, WFSS Förvaltning AB, AM Intressenter II AB, Erik Selin Kapitalförvaltning AB, Trenum AB, Erik Selin Trading AB, Serena Properties AB, Viared Stormen 1 AB, Culture Casbah Västra Fastighets AB, Culture Casbah Östra Fastighets AB, Rosengård Fastighets AB, Rosens Örtagård Förvaltning AB och Conara Holding Väsjön AB. Styrelsesuppleant i Kunskapsporten Valencia AB, Fastighets Aktiebolaget Bryggeriet, Fox Invest Aktiebolag, KunskapsPorten Hässleholm AB, Kunskapsporten Rönneholm AB, Kunskapsporten Kristinehamn AB, Kunskapsporten Skanör AB, KunskapsPorten Dämnet AB, KunskapsPorten Hörby AB, Kunskapsporten Harren AB, Kunskapsporten Ängelholm AB, Centur Stora Höga AB, Centur Bryggeriet 2 AB, Kunskapsporten Elinero AB, Kunskapsporten Kaptenen AB, Kunskapsporten Malmö AB, Kunskapsporten Simrishamn AB, Kunskapsporten Svedala Ett AB, Kunskapsporten Svedala Två AB, Avenyfastigheter AB, Kunskapsporten Tygelsjö AB, Kunskapsporten Skurup AB och Kunskapsporten Växthuset AB. Extern firmatecknare i Första Långgatan Fastigheter i GBG Handelsbolag.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Hökerum Fastigheter i Hovslätt 2 AB, Balder i Haninge AB, Balder i Göteborg AB, Balder i Södertälje AB, Balder i Huddinge AB, Balder Sankt Göran AB, Balder i Kungälv AB, Aktiebolaget Parkteatern, Balder i Malmö AB, Balder i Stockholm AB, Heimstaden Falköping AB, Balder i Sisjön AB, Balder Kungsbacka Fastighet AB, Kvarting Invest Aktiebolag, Balder Lilla Torget AB, Hyresbostäder i Tranås Ett AB, Balder Högsbo AB, Silvandersson Sweden Aktiebolag, Balder Motorspännet AB, Din Bostad i Hegbars AB, Hyresbostäder Compagniet Tranås AB, Balder Tagenevägen AB, Fastighets Aktiebolaget Porpur, Balder Invest 3 AB, Din Bostad i Lerum AB, Balder Toys Ett AB, Bovista Billinge AB, Heimstaden Äppelboda AB, Silvandersson Sales AB, KunskapsPorten Hässleholm AB, Fastighets AB Berns Salonger, FastighetsAktiebolaget Kvasten 8, Balder Fyrstad AB, Hökerum Fastigheter i Huskvarna 2 AB, Din Bostad i Skaraborg AB, Din Bostad i Gotland AB, Skärnäs Förvaltnings AB, Din Bostad i Vetlanda AB, Balder i Kungsbacka AB, Balder GGS AB, Hökerum Fastigheter i Tenhult 2 AB, Balder T-stad AB, Balder Värnamo Fastighet AB, Balder L-bur AB, Balder Gärda AB, Oxholmen Fastigheter AB, Balder Vörten AB, Nordstaden Hotel & Förvaltning AB, Balder Munspelsgatan 4 AB, Balder Munspelsgatan 5 AB, Balder Kristianstad Fastighet AB, Fastighetsaktiebolaget Jakobsberg 2:2583, Fastighetsaktiebolaget Vattenkraften 1, Balder Deltavägen AB, Din Bostad i Lund AB, Balder Linköping Fastighet AB, Balder City AB, Balder Lejonet AB, Din Bostad i Hasslanda AB, Fastighets AB K-berg 1, Fastighets AB Magnetenfast 25, Fastighets AB Mag-t 32, Fastighets AB Motståndet 7 & 9, Balder Mölndal Fastighet AB, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 11, Fastigheten VRTN 17 AB, Fastigheten VRTN 25 AB, Balder Projekt i Öresund Holding AB, Fastighets AB Ektorpt Centrum, Katthavet Holding AB, VågmästarGården AB, VästraKlockgatan AB, Fastigheten Rhodin 19 AB, FabriksSkomakaren AB, Slottsträdgården 5 AB, Balder Projekt i Stockholm Holding AB, Fastighets AB Troden, Balder K-ista AB, Balder Hisingen AB, Cosmorama Nova Aktiebolag, Bovieran AB, Hyresbostäder i Arboga Två AB, KSS Skärblacka AB, Bovista Västerås AB, Hyresbostäder i Arboga Ett AB, Amasten Finspång Bostad AB, Amasten Finspång Lokaler AB, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 10, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 9, Fastighets AB Kocken, Ångsklockan Fastighets AB, Bovista Bergsjön AB, Bovista Ruduma AB, Bovista T & U AB, Bovista Invest AB, Balder Backabutiker AB, Balder Eriksbergsvillan AB, Balder Spinneriet AB, Balder Sohohuset AB, Balder Pushhuset AB, Balder Excet AB, Balder Backa AB, Balder Grand AB, Balder Puman AB, Balder Projektutveckling AB, Balder Invest AB, Balder Amerika AB, Din Bostad i Stockholm AB, Din Bostad i Karlstad AB, Din Bostad i Norrköping AB, Hyresbostäder i Köping Ett AB, Din Bostad i Gävle AB, Din Bostad i Sundsvall AB, SKR Attarp AB, Balder Ale Torg AB, Sjödin Södra AB, Balder Projekt i Göteborg Holding Tredje AB, Din Bostad D. Ett AB, Balder Kvillebäcken AB, Din Bostad D. Tre AB, Din Bostad D. Fyra AB, Din Bostad D. Fem AB, Tuleholmen Förvaltnings AB, Balder Kemistvägen 11 Aktiebolag, Solna Torg Fastighets AB, Tulegatan Invest AB, Din Bostad i Nynäshamn AB, Din Bostad i Botkyrka AB, Din Bostad Kullen AB, Heimstaden FK AB, Tulia AB, Fastighets AB Parkgatan, Balder Munspelsgatan 7 AB, Silvandersson Holding AB, Balder Pianot 5 AB, Din Bostad i Göteborg AB, Sabbatsberg 26 AB, Stamwallen Fastighetsaktiebolag, Balder Kanoldhuset AB, Bovieran Produktion AB, Balder Real AB, M6 fastig-

heter AB, Balder Snöflingan 3 AB, Balder Bostadsgaranti AB, Bergsadlern Fastighets AB, Tulia Rigger AB, Balder Bilrum Fastighet AB, Balder Dioriten AB, Backfastigheten 170:1 AB, Din Bostad i Mariestad AB, Oscar Properties AB, Fastighets AB Tullinge Centrum, Oxholmen Holding AB, Cryonite Holding AB, Balder Lergökgatan AB, Din Bostad i Eskilstuna AB, Din Bostad i Skövde AB, Tullinge Centrum Holding AB, Balder i Svågertorp AB, Balder Invest 2 AB, Balder Älta AB, Balder Notform AB, Balder Södra AB, Balder Projektutveckling Holding AB, Balder Borås Fastighet AB, Balder i Lund AB, Balder Magistratvägen AB, MGC Berga AB, Balder Projekt i Göteborg Holding Andra AB, Bovista Sweden AB, Balder Lindholmen AB, Balder Uppsala Fastighet AB, Balder Munspelsgatan 6 AB, Balder Markasit AB, Balder Prasolit AB, Balder Projekt i Göteborg Holding AB, Flugsmällan AB, Stämman 2 AB, Cryonite AB, Balder Lippuset AB, Balder Högen 1110 Fastighets AB, Balder Högsbohuset AB, Balder Vallgraven 44 Fastighets AB, Balder Vallgraven 549 Fastighets AB, Balder Kobbegårdens Fastighets AB, Balder Gullbergsvass 112 Fastighets AB, ROOM Business Center AB, Tulia 9:10 AB, Tulia Sicklaön 145:2 AB, Balder Elva AB, Bovieran Holding AB, Balder Borgwihl AB, Balder Halmstad Eketängen 24:47 Fastighet AB, Balder Nessimshuset AB, Balder Lundhotellet AB, Tulia Postiljonen AB, Nadden AB, Balder Kvillebäcken 16:10 AB, Balder Sjöstad AB, Balder Fiska Större 3 AB, Balder Sommarbil AB, Balder Nöjet AB, Tulia Pelaren AB, Tulia Krejaren AB, Centur Stora Höga AB, Tulia Bergslagen 27 AB, Balder Murmästarhuset AB, Bergslagsbo AB, Bovieran Förvaltning AB, Tulia Danderyd AB, Balder Arena 143 AB, Balder 2015 AB, Muscle Fastigheter AB, Heimstaden Lejonet AB, Balder Silket AB, Fastighets AB Domaren 15 AB, F.A.D. Waxholmsfastigheter AB, Bovieran projekt Hönö AB, Tulia Humlegården 17 AB, Balder Nyköping AB, Fastighets AB Mellomkvarn 1, Bovieran projekt Norrtälje AB, Centur Hässleholm AB, Balder Hisingen Fastighet AB, Centur Bjuv AB, Balder Jönköping Fastighet AB, Bovieran projekt Kalmar AB, Murbruket Holding Fastighets AB, Balder Malmö Fastighet AB, Balder Kungsholmen AB, Balder Ängelholm Fastighet AB, Balder Akalla Fastighet AB, Balder Gårda AB, KålFast AB, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 1, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 2, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 3, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 4, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 5, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 6, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 7, Fastighetsaktiebolaget Sansuri 8, Balder Porfyren i Lund AB, Balder Hotellgatan i Solna AB, Balder V. Storgatan i Kristianstad AB, Balder Kvarngärdet i Uppsala AB, Balder Storgatan i Trollhättan AB, Balder Pilgatan i Västerås AB, Balder Värmdövägen i Nacka AB, Balder Vilunda i Uppland AB, Balder V. Torggatan i Karlstad AB, Balder Tappgatan i Södertälje AB, Balder Liedbergsgatan i Växjö AB, Balder Dragarbrunnsgatan i Uppsala AB, Balder Hejaregatan i Växjö AB, Starmid Holding AB, Balder Valbo i Gävle AB, Balder Antikhallarna AB, Båtkarlen 1 AB, Balder Operahotellet AB, Balder Havsfrihuset AB, Varvsstaden AB, Balder Burlöv Fastighet AB, Balder Jägersro Fastighet AB, Balder Trelleborg Fastighet AB, Balder Lund Fastighet AB, Balder Projekt i Stockholm Holding 1 AB, Balder 6 AB, Erik Selin Kapitalförvaltning AB, Balder Projekt i Göteborg Holding Första AB, Tulia Trädgårdsgatan AB, Tremum AB, Balder 10 AB, Balder Kista Fastighet AB, Tulia Jakob Större 14 AB, Balder Kongahälla AB, Balder Vallen City AB, Balder Dahlgrenska City AB, Balder Tinna City AB, Balder Finska Otas AB, Fastigheten på skattegårdsbacken AB, Fastighet Lindvägen 34 AB, Fastighets AB Floda 3:121, Fastighets AB Bagaren i Alingsås, Fastighet på petter heléns gata AB, Westsson fastigheter i Skövde AB, Fastighet Käsatorpsv 5 AB, Nostrorum Töreboda AB, Fast Marie AB, Balder Exportgatan AB, Frida Fastigheter Resedan 15 AB, Din Bostad Vibble AB, Hökerum Fastigheter i Jönköping 2 AB, Hyresbostäder Lejonet AB, TreFast Tidaholm AB, Nostrorum Skara AB, Heimstaden Falk AB, Balder Kvillebäcken 16:11 AB, Balder 21 AB, Tommy Byggare Holding AB, Erik Selin Trading AB, Selin & Samuelsson AB, Tulia Berga AB, Balder Örebro Fastighet AB, Balder Karlskoga Fastighet AB, Balder Linköping Papeg. Fastighet AB, Balder Kristianstad 2 Fastighet AB, Balder Munspelsgatan 3 AB, Balder Halmstad 3 Fastighet AB, Balder Front AB, Tulia Kammakargatan 46 AB, Balder Munspelsgatan 2 AB, Balder i Kristianstad AB, Balder Munspelsgatan 1 AB, Balder i Trelleborg AB, Tulia Lindbacken 10 AB, Fixerad 2 AB, Fixerad 3 AB, Fixerad 1 AB, Fixerad 4 AB, Fastighets AB Vibblerö, Balder Toys Västerås AB och Fastighetsaktiebolaget Verkmäst 14. Styrelseledamot och vice ordförande i Collector Bank AB. Styrelseledamot i Astrid Lindgrens Värld Aktiebolag, Ateljé Margaretha Intressenter AB, VARVSSTADEN AB, SveaReal AB, Fastighets AB ST7, Arago Fastighets AB, Egby Vindkraftverk AB, Karlamin AB, Oscar Properties Förvaltning AB, Oscar Properties Gasklockor AB,

Fastighets AB Handelsmannen, Karlamin Holding AB, Oscar Properties Norrtull AB, Stendörren Fastigheter AB, Oscar Properties Roslagstull AB, ST7 Holding AB, SveaReal Fastigheter AB, Fastighets AB Handlaskvinnan, Fastigheten ST7 Holding AB, Tulegatan 42–44 Ekonomisk förening, Rosen i Malmö Ekonomisk förening, Fastigheten Krukamakaren 17 Ekonomisk förening, Fixfyran Ekonomisk förening, Fixettan Ekonomisk förening, Fixtvåan Ekonomisk förening och Fixtrea Ekonomisk förening. Styrelsesuppleant i Matell Fastigheter Syd Aktiebolag, Tala AB, Arago Fastighets AB, Centur Sörentorp AB, Balder Nyköping AB, Centur Hässleholm AB, Kunskapsporten Transaktion Fem AB, Kunskapsporten Transaktion Fyra AB, Kunskapsporten Transaktion Ett AB, Kunskapsporten Transaktion Två AB, Kunskapsporten Transaktion Tre AB och Kunskapsporten Transaktion 6 AB.

Delägare¹⁾: Erik Selin Fastigheter AB.

Tidigare delägarskap: –

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



Svante Paulsson

Född: 1972

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: 87 500 B-aktier genom Svantab AB.

Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Backahill Öresund AB, Fastighets AB Fosema, Arenabolaget i Ängelholm AB, Backahill Nova 183 AB, Operosa AB, Backahill Invest Key AB, Fastighetsutveckling i Båstad AB, Böske Backe Invest AB, Backahill Holding AB, CMS Holding Sweden AB, Motor Village i Ängelholm AB, Backastad Årsta AB och Extreme Drivers Gear Experience Motors Scandinavia AB. Styrelseledamot i Aktiebolaget Himmelslövs havsbad, Aktiebolaget Cernelle., Paps Invest AB, Backahill Sandvångsgatan AB, Backahill Förvaltning AB, Hansan Aktiebolag, Backahill Invest AB, Svantab Aktiebolag, Backahill Fastigheter AB, Backahill Norregården AB, Backerhof Sunnanå AB, Backahill AB, Backahill Inter AB, Fastighetsaktiebolaget De-Ba, Backahill Lärkan AB, Backahill Päfågeln AB, Böske Backe AB, Backahill Båstad AB, Backastad AB, Backahill Bostäder AB, Fastigheten Rosenholm i Ängelholm AB, H.U.S. Fastigheter i Båstad AB, Backahill Utveckling AB, INIS Sweden AB, Backahill Förmannen 3 AB, Backahill Cityfastigheter AB, Tennis Lodge i Båstad AB, Backahill Östergatan AB, Backahill Bjäre AB, Malja Racing AB, Backastad Silvergården AB, Backastad Omsorg AB, Backahill Kil AB, Backahill Projektutveckling AB, Backahill Skåne AB, Backahill Hotellfastigheter AB, Er-Ho Huset 10 AB, Fastighets AB Förmannen 6, Backerhof 3 AB, Backerhof Holding AB, Backerhof 1 AB, Backerhof 2 AB, Backerhof 4 AB, Fastighets AB Bajonetten 6, Fastighets AB Bajonetten 3, Backerhof 6 AB, Backerhof Holding 2 AB, Backahill Kyrkan 2 AB, Backerhof Stans-torp AB, Backahill Gamlegården AB och Backahill Elestorp AB. Styrelsesuppleant i Rögle Marknads AB, Coach Valet i Ängelholm AB, MP Fashion AB och SVPA Holding AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i K-Fast T4 AB, Brinova Sydväst AB, Anders Skooghs Byggnads Aktiebolag, Bröderna Skooghs Förvaltnings Aktiebolag, Brinova Helsingborg AB, Brinova Oxie AB, Brinova Invest AB,

1) Avser bolag där styrelseledamot eller ledande befattningshavare har ett innehav av aktier eller andelar som överstiger 5 procent av totalt antal aktier eller andelar.

Backastad AB, Klitterhill AB, Brinova Nova 175 AB, Brinova Tigern AB, Brinova Nova 186 AB, Fastighets AB S-hem, Avonbri 7 AB, Fastighets AB Rödspottan 9, CrHe Invest AB, Hylleblom fastighetsförvaltning AB och Stagnum Förvaltning AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Arenabolaget i Ängelholm AB. Styrelseledamot i Fabege AB, Peab AB, Bilia AB, Diös Fastigheter AB, Etjugo Fastighets AB, Scandinavian Resort i Sälen AB, Storebro Herrgård AB, Catena Förmanen AB, Brinova Fina Fågeln AB, Lima Timmerhus AB, Rögle Marknads AB, Backahill RönneBrygga AB, Lilla Båstad AB, S Resort Holding AB, Backastad Projekt AB, Wihlborgs Cyldern 2 AB, Backahill Norrviken AB, Backahill Hjorten AB, Backahill Taktäckaren AB, Backahill Vegeholm AB, Backahill Studenthem AB, Norrviken Utveckling AB och Bostadsrättsföreningen Turistgården. Styrelsesuppleant i Backahill Sandvångsgatan AB, Svenska Hockeyligan AB och Pensionat Klitterhus AB.

Delägarskap: Svantab AB.

Tidigare delägarskap (under de senaste fem åren): –

Utbildning och erfarenhet: High School i USA.



Johan Ericsson

Född: 1951

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2016.

Direkt innehav i Bolaget: –

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

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Aktiebolaget Oscar Robur, Master Training AB, Brasil Development AB, SHH Bostad AB (publ), Castar Europe AB, Braheberget Fastigheter AB, Konstmässan Market i Stockholm AB och Market Art Fair Intressenter AB. Styrelseledamot i Torekov By AB, Nyfosa AB och Fastighets AB Emil. Verkställande direktör i Klockarbäcken Fastighets AB, Klockarbäcken Bildhuggaren AB, Klockarbäcken Property Investment AB (publ) och Logistea AB (publ).

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Catella Holding AB, Catella Capital AB, Catella Fondförvaltning AB, Nordic Fixed Income AB, Aveca AB, Catella Consumer AB, Catella Property Fund Management AB, Importen Nordic Assets AB, Catella Brand AB, Johan Magnusson Fine Wine AB, Amplion Asset Management Holding AB, Catella Financial Advisory AB, Catella Corporate Finance AB, Catella Capital Intressenter AB, CC Intressenter AB, Catella Corporate Finance Malmö AB, CCF Malmö Intressenter AB, Catella Property Advisory AB, CFA Partners AB och LB Avvecklings Operation AB. Styrelseledamot i IPM Informed Portfolio Management Aktiebolag, CCF Stockholm Partners AB, Catella Kapital & Pension AB, SBG Partners AB, ACWSBG Förvaltning i Stockholm AB och Bostadsrättsföreningen Furiren nr 7. Styrelsesuppleant i Aktiebolaget Oscar Robur, Ceased Operation SML AB, Ceased Operation SDS AB, Ceased Operations Operate AB och Lean Bostad Advisory AB. Verkställande direktör i Catella AB och Catella Corporate Finance AB samt prokurist i Catella Corporate Finance Stockholm Handelsbolag.

Delägare: SHH Bostad AB och Castar Europe AB.

Tidigare delägarskap: CCF Stockholm Partners AB,

Utbildning och erfarenhet: Civilekonom. Johan har tidigare innehaft uppdrag som VD och koncernchef för Catella AB vilket har gett honom en gedigen erfarenhet av fastighetsbranschen. Fellow, Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS).



Anders Jarl

Född: 1956

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2018

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot och ordförande i Wihlborgs Fastigheter AB, Dockan Exploatering AB och SlagtMMX AB. Styrelseledamot i Medeon Aktiebolag, Platzer Fastigheter Holding AB (publ), Öi Service AB, Tibullus AB, Hälsostaden Ängelholm AB, Hälsostaden Ängelholm Holding AB, IDEON Open AB, IDEON AB, Wihlborgs Pajao 11 AB, Wihlborgs Pajao 15 AB, Wihlborgs Pajao 16 AB och Wihlborgs Pajao 18 AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Wihlborgs 0328 AB, Butiken i Bunkeflostrand AB, Fastighets AB ML 4, Nyckel 0328 AB och Wihlborgs GSFF 2 AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i Wihlborgs Ideon Fastigheter AB och Wihlborgs Fastigheter AB. Styrelseledamot i Aktiebolaget Plinius, Medeon Fastigheter AB, Helsingborgs Kongresscenter Aktiebolag, Bastionen Skåne Aktiebolag, M2 Fastigheter Hamn-City AB, Aktiebolaget Lunds Byggnästaregille, WJ Bygg Aktiebolag, Byggnadsaktiebolaget Stig Nilsson, Bastionen Syd Aktiebolag, Wihlborgs Fastigheter i Malmö AB, Fastighetsaktiebolaget Stillman, Fastighets Aktiebolaget Fortet, Wihlborgs Kalifornien 11 AB, Bastionen Malmö Aktiebolag, Fastighets Aktiebolaget Öresundsbron, Wihlborgs Obligation AB, M2 Fastigheter AB, Wihlborgs Fastigheter i Helsingborg AB, Spillepengen Fastighets AB, Hilab Fastigheter AB, Malmö Börshus Aktiebolag, Ringcentralen i Hälsingborg Fastighets Aktiebolag, Wihlborgs Stenåldern 7 AB, Fastighets-Renting Aktiebolag, Kalinehuset AB, Atrium Ljungberg Malmen AB, M2 Fastigheter Nordväst Aktiebolag, Wihlborgs Skrovet 4 AB, Wihlborgs Fosieberg AB, Hotel Continental i Helsingborg Aktiebolag, Fastighets Aktiebolaget Kvävet i Malmö, Wihlborgs Bronsdolken AB, Första Fastighets AB IDEON, Wihlborgs Skrovet 5 AB, Ideon Center AB, Wihlborgs Obligation Holding AB, Fastighetsaktiebolaget Rentabel, Wihlborgs Fastigheter i Nordvästra Skåne AB, FR förvaltnings AB, Utvecklingsaktiebolaget Kranen, Wihlborg & Son AB, Wihlodia Aktiebolag, Wihlborgs Gäsebäck AB, Fastighetsbolaget Hindbygården Aktiebolag, EXAB Utvecklings Aktiebolag, Hindbyhage Fastighets Aktiebolag, Bruksgatans Fastighets AB, Catena Bunkagården M 1 AB, Wihlskantz i Malmö AB, Förvaltnings AB Haspen, Wihlborgs Skrovet 3 AB, Weraco AB, Wihlborgs Cinder AB, Malmö Citysamverkan Service AB, Wihlborgs Måsen 17 AB, Kolgafour AB, Wihlborgsporten AB, Wihlborgs Östersjön 1 AB, Wihlborgs Kroksabeln 12 AB, Wihlborgs Fisker 18 AB, Wihlborgs Boplatsgatan 5 AB, Wihlborgs Ritaren 1 AB, Malmö Cityfastigheter Högvakten AB, Wihlborgs Borgeby AB, Wihlborgs Flintan 3 AB, Kopparhornet Fastighets AB, Wihlborgs Skrovet 6 AB, Corem Stångbettet AB, Wihlborgs Ametisten 5 AB, Wihlborgs Forskaren 3 AB, Fastighets AB Yxstenen, Wihlborgs Kirseberg AB, Wihlborgs Tyfonen 1 AB, Tägarp 16:19 Fastighets AB, Wihlborgs Uvenine AB, Tharep AB, Wihlborgs Rosengård AB, Bunium Fastigheter AB, Wihlborgs Holding AB, Wihlborgs Rikken AB, Wihlborgs Polisett AB, Wihlborgs Motorsegelaren AB, Wihlborgs Havskryssaren AB, Wihlborgs Sparven 15 AB, Wihlborgs Gallerian AB, Wihlborgs Sufflören 3 AB, Wihlborgs Lönngatan AB, WIHLBORGS GIMLETT AB, Wihlborgs Erik Menved 37 AB, Wihlborgs Hordaland 1 AB, Wihlborgs Kranen AB, Balken 10 i Malmö AB, Kniven 2 AB, Fastighets AB Menved, Fastighets AB Flygvärdinnan 5, Wihlborgs Spanien 5 AB, Wihlborgs Gjuteriet 18 AB, Wihlborgs Fosiering AB, Wihlborgs Sydporten AB, Wihlborgs Terminalen 1 AB, Wihlborgs Flounderone AB, Studentkåren 6 Fastighets AB, Lund Lagret 1 AB, Hundlokan 10 i Malmö AB, Wihlborgs Ackumul 17 AB, Fastighets AB BergaKniven, AB Berga V 5, Neptunnann AB, Wihlborgs Väktaren 3 AB, Wihlborgs Mauritzborg AB, Wihlborgs

Invest Eyk AB, Fastighets AB Kastrullen, Fastighets AB Oxigenium, Wihlborgs Karin 13 AB, Wihlborgs Nora 11 AB, Wihlborgs Spettet 11 AB, Wihlborgs Sunnanå 12:27 AB, Wihlborgs Olsgård 8 AB, Wihlborgs Gångtappen 1 AB, Slagtkastellet AB, Fastighets AB Altimeter, Wihlborgs Zirkonen 2 AB, Building Green in Sweden AB, Wihlborgs Gångtappen 2 AB, Wihlborgs Bytarebacken AB, Wihlborgs Tegelvågen 4 AB, Wihlborgs Kärnan Södra 9 AB, Fastighets AB Hundstjärnan, Wihlborgs Kranen 10 AB, Corem Fosie AB, Fastica 95 AB, Wihlborgs Mobergsgården Västra 8 AB, Wihlborgs Cityfastighet AB, Wihlborgs Rubinen AB, Nyckel 0328 AB, Alfa 3-6 Fastighets AB, KOCKMUMS AB, Påljö Ångar Holding AB, Wihlborgs GSFF 2 AB, Ishavet Malmö AB, AnJa Invest AB, Wihlborgs Terminalen 3 AB, Wihlborgs Armbrorset 6 AB, Wihlborgs Statten 7 AB, Wihlborgs Cylindern 2 AB, C.G.Brunius Fastighets AB, Billeplatsen Fastighets AB, Bo Tiderström Bostad AB, Malmö Fernissan 1 AB, MKB Bensinpumpen 1 AB, Wihlborgs Musköten 17 AB, Wihlborgs MS 9 AB, Wihlborgs Pajao 9 AB, Areco Vinkeln 8 AB, Wihlborgs Bure 2 AB, Wihlborgs Pajao 17 AB, Wihlborgs Sunnanå 12:53 AB, Wihlborgs KV 9 AB, Wihlborgs Ursula 1 AB, Wihlborgs Karin 14 AB, Wihlborgs Benkammen 16 AB, Wihlborgs Raffinaderiet 3 AB, Wihlborgs Raffinaderiet 5 AB och Västra Hamnen – Have it all, ekonomisk förening. Styrelse-suppleant i Komfortmiljö i Sverige AB och East European Construction Services AB.

Delägare: Tibullus AB och Ankarsegler i Skåne AB.

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör, Lunds Tekniska Högskola. Anders är styrelseordförande i Wihlborgs Fastigheter AB (publ) och styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB (publ).



Anneli Jansson

Född: 1974

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2018

Direkt innehav i Bolaget: 10 000 B-aktier

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot, ordförande och verkställande direktör i Volund 2 Fastighets AB. Styrelseledamot och ordförande i Fastighets AB Kajviken, Fastighets AB Citygården, Fastighets AB BJ 25, Fastighets AB Stockholm EBR, Volund 6 och 7 Fastighets AB, Erlandsson International Aktiebolag, Fastighets AB Indugelb, Fastighets AB Gelbis, Fastighets AB Kassa-skåpet, Hagalunds Fastighets AB, Fabriksvägens Fastighets AB, Fastighets AB Månghården, Länsförsäkringar Komplement AB, Fastighets AB Solna Ugnator, Fastighets AB SH 9, Fastighets AB Nystenen, Fastigheten Dykarhuset AB, Humlegården Holding II AB, Humlegården Holding III AB, Fastighets AB Riny, Fastighets AB Kungsbrunnen, Humlegården Slottsbacken AB, Blasieholmen 24 AB, Fastighets AB Gelben, Fastighets AB NMT, Fastighetsaktiebolaget Styrpinnen, Fastighets AB Hagaindustrin, Fastighets AB Birger Jarlsgatan 6, Mjölnerfyran AB, Ugnetrean AB, Ugnestuan AB, Gelbfyren AB, Päronet 8 Fastighets AB, Fastighets AB Kassan 1, Fastighets AB Päronet 6, Fastighets AB Gelbtretton, Fastighets AB Kassaskåpet 4, Fastighets AB Volund 11, Fastighets AB Björkbacka, Fastighets AB Solnasmultronet 2 Holding, Fastighets AB Solnaaprikosen 3 Holding, Fastighets AB Cirkusstenen Holding, Fastighets AB Apelsinen 5 Holding, Cirkusängen Komplementär AB, Fastighetsbolaget Underhill AB, Apelsinen 4 Fastighets AB, Fastighets AB Stenhöga tvåan, Fastighets AB Stenhöga ettan, Fastighets AB Stenhöga fyran,

Fastighets AB Stenhöga trean, Humlegården Solna Strand AB, Riddaren City AB och Fastigheten Automobilpalatset AB. Styrelsesuppleant i Zenshin AB, verkställande direktör i Humlegården Fastigheter AB samt prokurist i Länsförsäkringsbolagens Fastighetshandelsbolag Humlegården.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Humlegården Kungsholmen AB och Riddaren Bostäder AB. Styrelseledamot i Zenshin AB och Tribona AB. Särskild delgivningsmottagare i GERP Burlov AB, GERP Bålsta Centrum AB, GERP Haninge Centrum AB, GERP Väsby Centrum AB, GERP Sverige AB, Grosvenor Fund Management Sweden AB, Skärholmen Retail AB och RCV Skärholmen AB.

Delägare: –

Tidigare delägarskap: Zenshin AB.

Utbildning och erfarenhet: Civilingenjör, KTH. Anneli är verkställande direktör i Humlegården Fastigheter AB (publ) och har styrelseuppdrag i dess dotterbolag. Anneli är även styrelseledamot i RICS Sverige.



Johan Tollgerdt

Född: 1979

Uppdrag i Bolagets styrelse: Styrelseledamot sedan 2018

Direkt innehav i Bolaget: –

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Thorn Lighting Nordic Aktiebolag, ZG Lighting Nordic AB, TLG Sweden Holdings AB, Advokatfirman Lindahl i Malmö Aktiebolag och JASEA AB. Prokurist i Advokatfirman Lindahl Kommanditbolag.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot och ordförande i Malja Racing AB. Styrelseledamot i Tiolk AB. Likvidator i Newchamp AB och särskild delgivningsmottagare i Casper Behrendtzen Auktioner AB.

Delägare: Advokatfirman Lindahl i Malmö Aktiebolag och JASEA AB.

Tidigare delägarskap: –

Utbildning och erfarenhet: Jur.kand, Lunds universitet. Advokat och delägare vid Advokatfirman Lindahl i Malmö.

Ledande befattningshavare



Per Johansson

Född: 1960

Uppdrag i Bolaget: Extern VD sedan 2016.

Direkt innehav i Bolaget: 15 540 B-aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot, ordförande och verkställande direktör i Anders Skooghs Byggnads Aktieföretag, Brinova Helsingborg AB, Brinova Oxie AB, Brinova Invest AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Brinova Specialfastigheter AB, Brinova Vellinge AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Fina Fågeln AB, Brinova Flaggskepparen 3 AB, Brinova Tigern AB, Brinova Landskrona Holding AB, Brinova Landskrona 2 AB, Brinova Barsebäck AB, Brinova Malmö AB, Brinova S-ärlan 3 AB, Fastighets AB S-hem, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB, Fastighets AB S-hem 8, Brinova Eskilstorp AB, Brinova Gjutaregården AB, Brinova Eslöv Holding AB, Brinova Dannemannen 33 AB, Brinova Berga AB, Brinova Lund Soldaten 14 AB, Brinova Färgaren AB, Brinova Hörby AB, Brinova Eslöv AB, Brinova Karlskrona Lindblad AB, Brinova Holding Vellinge AB, Brinova Dannemannen 36 AB, Brinova Dannemannen 37 AB, Brinova Kävlings Backen AB, Brinova B-stenen 5 AB, Brinova Lomma AB, Brinova Göingegeten AB, Brinova Stanstorp AB, Brinova Blentarp AB, Brinova Projekt AB, Brinova Karaby AB, Brinova Ödåkra AB, Brinova Karlskrona Hammarby 1:123 AB, Brinova Karlskrona Bostäder AB, Brinova Fastigheter i Karlskrona AB, Brinova Rödebyholm AB, Brinova Sadeln AB, Brinova Eslöv Garvaren 17 AB, Brinova Kristianstad 5 AB, Brinova Kristianstad 6 AB, Brinova Kristianstad 3 AB, Brinova Kristianstad 4 AB, Brinova Kristianstad 2 AB, Brinova Kristianstad 1 AB, Brinova Mjövik 2:36 AB och Brinova Mjövik 2:76 AB. Styrelseledamot och ordförande i Brinova Holding AB. Bästa Bostaden i Helsingborg AB och Skolevägen på Sandby Mosse Biledning för Vatten Ekonomisk förening. Styrelsesuppleant i Fastighetsägarna Syd AB och Sandby Mosse Huvudledning för vatten Ekonomisk förening.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot, ordförande och verkställande direktör i K-Fast T4 AB. Styrelseledamot och ordförande i Norama Bronsdolken 9 AB, Catena Terminalen 1 AB, Catena Bunkagården M 1 AB, Catena Klippan AB, Catena Klippan Mega AB, Catena Linköping AB, Catena Umeå AB, Catena Sundsvall AB, Catena Borlänge AB,

Catena Karlstad AB, Catena Järfälla AB, Catena Årsta AB, Catena Burlöv AB, Catena Fördelaren 1 AB, Svenska Hus Gamla Kronvägen AB, Catena Fröträdet 1 AB, Catena Adaptern 1 AB, Catena Holding II AB, Catena Holding I AB, AB ERLAB Fastigheter, Norama Fornlämningen 2 AB, Norama Stiggläddret 7 AB, Catena Holding III AB, Catena Jordbromalm 4:41 AB, Catena Holding IV AB, Catena Service AB, Catena Fosie 4 AB, Norama Slätthög 5 AB, Norama Stenåldern 6 AB, Catena Backa 23:9 AB, Catena Korsberga 1 AB, Catena Slätthög 4 AB, Catena Holding 5 AB, Catena Holding 6 AB, Catena Holding 8 AB, Saltängen Property Västerås AB, Catena Projekt 2 AB, Catena Projekt 3 AB, Catena Holding 9 AB, Catena Projekt 1 AB, Catena Bunkagården M 2 AB, Catena Holding 11 AB, Catena Slätthög 1 AB, Catena Slätthög 6 AB, Catena Projekt 7 AB, Catena Projekt 8 AB, Catena Projekt 5 AB, Catena Projekt 6 AB, Catena Smeden 1 AB, Catena Värnamo AB, Catena Tankbilen 9 AB, Catena Bulten 1 AB, Catena Fräsaren 12 AB, Catena Mölnlycke AB och Norama Flygbasen 1 AB. Styrelseledamot och verkställande direktör i AB Dragörkajen. Styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Hem³65ett. Extern verkställande direktör i Tribona AB. Extern firmatecknare i Allard Piken 4 AB, Samhall Säter AB, Big Pink AB, Klövern Bolero AB, Klövern Urbis AB, Klövern Lerum AB, Klövern Maja AB, Klövern Rune AB, Dagon AB, Klövern Morgan AB, Ystad Urmakaren Fastighetsaktieföretag, Dagon Sverige AB, Klövern Elmer AB, PVI Hässleholm AB, Fastighets AB Rattgatan 7, Klövern Tränsbettet AB, Klövern Niklas AB, Klövern Muskot AB, HF Kasern 4:7 Fastighets AB, Klövern Paula AB, Klövern Stiggläddret AB, Klövern Höganäs AB, Klövern Härnösand AB, Klövern Falun AB, Klövern Sollefteå AB, Klövern Rose AB, Klövern Rita AB, Klövern Bulltofta AB, Klövern Projektutveckling AB, Corem Kallhäll Aktieföretag, Klövern Fullersta AB, Klövern Mossa AB, Klövern Oscar AB, Klövern Otto AB, Klövern Olga AB, Corem Revisorn 3 Aktieföretag, Klövern Kvarnporten AB, Klövern Nemo AB, Klövern Högboberget AB, Klövern Trelleborg AB, Klövern Halmstad AB, Klövern Malmö AB, Klövern Burlöv AB, SBB Karlskrona AB, Klövern Olle AB, Klövern Ellipsvägen AB, Klövern Pyramid AB, Fastighets AB Malmhuset, Genova Brynjan Fastighet AB, Ikano Bostad Brandstegen AB, Fastighets AB Luna 1 m.fl., Fastighets AB Lintavägen 1 m.fl., Corem Bredden Aktieföretag, Klövern Pontus AB, Klövern Penny AB, Klövern Timmer AB, Klövern Humle AB, Kruhsberg Valpen 3 Aktieföretag, Fastighets AB Domherrevägen, Klövern Dragon AB, Klövern Kanel AB, Klövern Peter AB, Klövern Bågen AB, Klövern Kalmar AB, Corem Konsumenten AB, Klövern Vedi AB, Klövern Konzept AB, Klövern Gonda AB, Klövern Lund AB, Klövern Sjöbefålet AB, Klövern Kummin AB, Ekström Varg AB, Kopparstaden Surbrunnshagen AB, Klövern Silva AB, SBB Anis AB, SBB Salvia AB, Genova Linne AB, Klövern Hyllie AB, Hans Hanssons Gård AB, First Office AB, Klövern Rönn AB, Klövern Björk AB, Klövern Vanilj AB och Klövern Lomma AB.

Delägare: –

Tidigare delägarskap: –

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



Malin Rosén

Född: 1968

Uppdrag i Bolaget: CFO sedan 2015.

Direkt innehav i Bolaget: 10 300 B-aktier.

Indirekt innehav i Bolaget: –

Pågående uppdrag: Styrelseledamot i Anders Skooghs Byggnads Aktiebolag, Brinova Helsingborg AB, Brinova Oxie AB, Brinova Invest AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Brinova Specialfastigheter AB, Brinova Vellinge AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Fina Fågeln AB, Brinova Flaggskepparen 3 AB, Brinova Tigern AB, Brinova Landskrona Holding AB, Brinova Landskrona 2 AB, Brinova Barsebäck AB, Brinova Malmö AB, Brinova S-ärulan 3 AB, Fastighets AB S-hem, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB,

Fastighets AB S-hem 8, Brinova Eskilstorp AB, Brinova Gjutaregården AB, Brinova Eslöv Holding AB, Brinova Dannemannen 33 AB, Brinova Berga AB, Brinova Lund Soldaten 14 AB, Brinova Färgaren AB, Brinova Hörby AB, Brinova Eslöv AB, Brinova Karlskrona Lindblad AB, Brinova Holding Vellinge AB, Brinova Dannemannen 36 AB, Brinova Dannemannen 37 AB, Brinova Kävlinge Bäckan AB, Brinova B-stenen 5 AB, Brinova Lomma AB, Brinova Göingegeten AB, Brinova Stanstorp AB, Brinova Blentarp AB, Brinova Projekt AB, Brinova Karaby AB, Brinova Ödåkra AB, Brinova Karlskrona Hammarby 1:123 AB, Brinova Karlskrona Bostäder AB, Brinova Fastigheter i Karlskrona AB, Brinova Rödebyholm AB, Brinova Holding AB, Brinova Sadeln AB, Brinova Eslöv Garvaren 17 AB, Brinova Kristianstad 5 AB, Brinova Kristianstad 6 AB, Brinova Kristianstad 3 AB, Brinova Kristianstad 4 AB, Brinova Kristianstad 2 AB, Brinova Kristianstad 1 AB, Brinova Mjövik 2:36 AB och Brinova Mjövik 2:76 AB.

Tidigare uppdrag (under de senaste fem åren): Styrelseledamot i K-Fast T4 AB, Catena Logistikposition Helsingborg AB, AB ERLAB Fastigheter, Brinova Nova 186 AB och IK Agentur AB. Extern firmatecknare i Backahill Inter AB.

Delägare: –

Tidigare delägarskap: IK Agentur AB.

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

I tabellen nedan visas uppgifter om namn, födelseår, nuvarande befattning, det år personen blev en ledande befattningshavare samt respektive befattningshavares aktieinnehav i Bolaget per dagen för Prospektet. Nedanstående upplysningar om ledande befattningshavares aktieinnehav i Brinova omfattar närståendes innehav samt innehav via kapitalförsäkring.

Namn	Födelseår	Ledande befattningshavare sedan	Befattning	Aktieinnehav i Bolaget
Per Johansson	1960	2016	VD	15 540 B-aktier
Malin Rosén	1968	2015	CFO	10 300 B-aktier

Övriga upplysningar avseende styrelse och ledande befattningshavare

Samtliga styrelseledamöter och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets adress Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg.

Ingen styrelsemedlem eller medlem av ledningsgruppen har under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål. Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har varit inblandad i konkurs, likvidation (avser inte frivillig likvidation) eller konkursförvaltning under de senaste fem åren. Inga anklagelser eller sanktioner i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar), rörande dessa personers förmåga att ingå som medlem av ett företags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller från att ha ledande eller övergripande funktioner hos ett företag, har riktats mot någon styrelsemedlem eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren. Under de senaste fem åren har ingen styrelsemedlem eller ledande befattningshavare dömts i bedrägerirelaterade mål eller ålagts näringsförbud. Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare har valts in i nuvarande befattning. Vidare har ingen av ovanstående styrelseledamöter eller ledande befattningshavare ingått avtal med Bolaget eller med något av dess dotterbolag om förmåner efter uppdragets avslutande. Med undantag för transaktioner med närstående föreligger inte några intressekonflikter mellan styrelsemedlemmarnas eller ledande befattningshavares privata intressen och dessa personers förpliktelser gent-

emot Bolaget. Ingen av personerna har förbundit att avyttra sitt innehav av värdepapper i Bolaget inom en viss tid. Vissa styrelseledamöter och ledande befattningshavare har emellertid finansiella intressen i Bolaget till följd av deras aktieinnehav. Det förekommer inga familjeband mellan styrelsemedlemmar eller ledande befattningshavare.

Revisor

Enligt Brinovas bolagsordning ska Bolaget ha en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Brinovas revisorer utses av årsstämman för en period om ett år. Innevarande period inleddes vid årsstämman den 2 maj 2018 och nästa val sker i samband med årsstämman 2019. Bolagets revisor är revisionsbolaget Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Per Karlsson (född 1962). Per Karlsson är auktoriserad revisor och medlem i FAR (den svenska branschorganisationen för redovisningskonsulter, revisorer och rådgivare). Innan Ernst & Young Aktiebolag valdes till Bolagets revisor, och Per Karlsson till huvudansvarig revisor, var Bertil Göransson Bolagets revisor. Bertil Göranssons uppdrag som revisor avslutades den 3 juli 2015 i samband med en ägarförändring i Bolaget. Ernst & Young Aktiebolag har därefter varit Bolagets revisor, och Per Karlsson huvudansvarig revisor, under den period som täcks av den historiska finansiella informationen i Prospektet. Ernst & Young Aktiebolags kontor är beläget på Nytorgsgatan 14, 262 31 Ängelholm. Per Karlssons kontorsadress är c/o Ernst & Young AB, Nytorgsgatan 14, 262 31 Ängelholm. Föregående revisor Bertil Göranssons kontorsadress är Box 68, 464 Mellerud.

Bolagsstyrning

Brinova är ett svenskt publikt aktiebolag. Brinovas bolagsstyrning utgår från svensk lagstiftning, särskilt aktiebolagslagen (2005:551) ("ABL"), Bolagets bolagsordning, interna policyer och riktlinjer samt Nasdaq First North Premiers regelverk för emittenter. Bolaget tillämpar även frivilligt Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Från dagen för ansökan om upptagande till handel är Brinova även skyldig att följa Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter.

Efter noteringen på Nasdaq Stockholm kommer Bolaget att fortsätta att tillämpa Koden eftersom regelverket gäller för alla svenska bolag vars aktier är noterade på en reglerad marknad i Sverige. Från och med att Bolagets B-aktier noteras vid Nasdaq Stockholm kommer det därför att vara ett krav att Bolaget tillämpar Koden. Koden medger möjlighet för Bolaget att avvika från reglerna, förutsatt att eventuella avvikelser och den valda alternativa lösningen beskrivs och orsakerna förklaras i en bolagsstyrningsrapport (den så kallade "följ eller förklara"-principen). Bolagsstyrningsrapporten upprättas årligen och redovisar således även förekommande avvikelser. Bolaget följer Svensk kod för bolagsstyrning med följande undantag. Bolaget har inte någon särskild funktion för internrevision. Styrelsen utvärderar årligen behovet av en sådan funktion och har bedömt att det löpande interna arbetet med intern kontroll som företrädesvis utförs av koncernledningen, utgör en tillräcklig granskningsfunktion med hänsyn till Bolagets verksamhet och storlek.

Bolagsstämma

Enligt ABL är bolagsstämman Bolagets högsta beslutsfattande organ. På bolagsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt i nyckelfrågor, exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av Bolagets resultat, beviljande av ansvarsfrihet för styrelseledamöter och verkställande direktör, val av styrelseledamöter och revisorer samt ersättning till styrelsen och revisorerna. Årsstämma (ordinarie bolagsstämma) måste hållas inom sex månader från utgången av räkenskapsåret. Utöver årsstämman kan kallelse även ske till extra bolagsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning sker kallelse till bolagsstämma genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på Bolagets webbplats. Att kallelse har skett ska samtidigt annonseras i Svenska Dagbladet.

Rätt att närvara vid bolagsstämma

Aktieägare som vill delta i en bolagsstämma ska dels vara införd i den av Euroclear förda aktieboken på avstämningsdagen fem vardagar före bolagsstämman, dels anmäla sig hos Bolaget för deltagande i bolagsstämman senast den dag som anges i kallelsen till bolagsstämman. Utöver att anmäla sig hos Bolaget för deltagande måste aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier genom en bank eller ett värdepappersinstitut för att äga rätt att delta i bolagsstämman, genom förvaltarens försorg, tillfälligt låta inregistrera sina aktier i eget namn hos Euroclear. Aktieägare bör informera förvaltaren om detta i god tid före avstämningsdagen. Aktieägare har enligt ABL rätt att närvara

vid bolagsstämma personligen eller genom befullmäktigat ombud samt får åtföljas av högst två biträden. För det fall det är möjligt för aktieägare att anmäla sig till bolagsstämma på flera olika sätt, anges dessa förfaranden i kallelsen till den aktuella bolagsstämman.

Initiativ från aktieägare

Aktieägare som önskar få ett ärende behandlat på bolagsstämman ska skicka en skriftlig begäran härom till styrelsen. En sådan begäran måste normalt vara styrelsen tillhanda senast sju veckor före bolagsstämman.

Valberedning

Enligt Koden ska Bolaget ha en valberedning. Valberedningen har till uppgift att lämna förslag till val av styrelseordförande och övriga styrelseledamöter, arvode och annan ersättning för styrelseuppdrag, val av och ersättning till externa revisorer, samt förslag till valberedning eller principer för utseende av valberedning inför den nästföljande årsstämman.

Vid årsstämman den 2 maj 2018 beslutades om följande principer för utseende av valberedningen inför 2019 års årsstämma.

Valberedningen ska ha tre ledamöter, varav en ska utses till ordförande. Majoriteten av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Verkställande direktören eller annan person från bolagsledningen ska inte vara ledamot av valberedningen. Styrelseledamöter kan ingå i valberedningen, men ska inte utgöra en majoritet av valberedningens ledamöter. Om mer än en styrelseledamot ingår i valberedningen får högst en av dem vara beroende i förhållande till Bolagets större aktieägare. Minst en av valberedningens ledamöter ska vara oberoende i förhållande till den i Bolaget röstmässigt största aktieägaren eller grupp av aktieägare som samverkar om bolagets förvaltning. Styrelsens ordförande ges i uppdrag att, med utgångspunkt från Euroclear Sweden AB:s aktieägarförteckning per den sista bankdagen vid tredje kvartalets utgång, kontakta de tre största aktieägarna i Bolaget, vilka sedan äger rätt att utse en ledamot var till valberedningen.

Ordförande i valberedningen ska, om inte ledamöterna enas om annat, vara den ledamot som röstmässigt representerar den största aktieägaren. Styrelsens ordförande eller annan styrelseledamot ska dock inte vara valberedningens ordförande. Om någon av de tre största aktieägarna avstår sin rätt att utse ledamot till valberedningen ska nästa aktieägare i storlek beredas tillfälle att utse ledamot till valberedningen. Valberedningens mandatperiod sträcker sig fram till dess att ny valberedning utsetts. Valberedningens sammansättning ska offentliggöras på Bolagets hemsida så snart de utsetts, dock senast sex månader före årsstämman.

Om ledamot utsetts av viss ägare ska ägarens namn anges. Ledamot ska lämna valberedningen om aktieägaren som utsett denne ledamot inte längre är en av de tre största aktieägarna, varefter ny aktieägare i storleksmässig turordning ska erbjudas att utse ledamot.

Om ej särskilda skäl föreligger ska dock inga förändringar ske i valberedningens sammansättning om endast mindre förändringar i röstetal ägt rum.

Aktieägare som utsett representant till ledamot i valberedningen äger rätt att entlediga sådan ledamot och utse ny representant till ledamot i valberedningen. Förändringar i valberedningen ska offentliggöras omedelbart. Valberedningen ska inför årsstämma lämna förslag till (i) val av ordförande vid årsstämma, (ii) val av styrelseordförande och övriga ledamöter till Bolagets styrelse, (iii) styrelsearvode för styrelseordförande samt ledamöter, (iv) val av, samt arvode till, revisor, (v) beslut av principer för utseende av ny valberedning.

För närvarande har Brinova följande valberedning: Anders Nelson, utsedd av Backahill AB, Erik Selin, styrelsens ordförande och utsedd av Fastighets AB Balder och Lars Ljungälv, utsedd av ER-HO Förvaltning AB. Valberedningens ordförande är Anders Nelson, medan styrelsens ordförande Erik Selin är sammankallande.

Styrelse

Styrelsen är det högsta beslutsfattande organet efter aktieägarna på bolagsstämman. Normalt sett utses styrelseledamöter av årsstämma för den period som avslutas vid nästkommande årsstämma. Enligt Bolagets bolagsordning ska de styrelseledamöter som väljs av bolagsstämman vara lägst fyra och högst sju stycken. Styrelsen följer en skriftlig arbetsordning som revideras årligen. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsepraxis, funktioner och uppdelning av arbetet, liksom ansvarsfördelningen, mellan styrelsen, styrelseordföranden, den verkställande direktören och förekommande utskott. Styrelsen fastställer även instruktioner för verkställande direktör, instruktion för ekonomisk rapportering och instruktioner för förekommande utskott inom styrelsen.

Styrelsens ansvar regleras av ABL, Bolagets bolagsordning, Koden och styrelsens arbetsordning. Styrelsen ansvarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, vilket bland annat innefattar ansvar för upprättande av övergripande, långsiktiga strategier och mål, budget samt affärsplaner, fastställande av riktlinjer så att Bolagets verksamhet är långsiktigt värdeskapande, granskning och godkännande av bokslut, att fatta beslut i frågor rörande investeringar och försäljningar, kapitalstruktur och utdelningspolicy, utveckling av policyer, tillse att kontrollsystem finns för uppföljning av att policyer och riktlinjer efterlevs, tillse att system finns för uppföljning och kontroll av Bolagets verksamhet och risker, betydande förändringar i Bolagets organisation och verksamhet, att utse Bolagets verkställande direktör och fastställa lön och annan ersättning till denne.

Styrelseordförande väljs av årsstämma och har ett särskilt ansvar för ledningen av styrelsens arbete och att det är välorganiserat och genomförs på ett effektivt sätt. Styrelseordförande ansvarar bland annat för att tillse att styrelseledamöterna, genom verkställande direktörens försorg, fortlöpande får den information som behövs för att kunna följa Bolagets ställning, resultat, likviditet, ekonomiska planering och utveckling. Styrelseordföranden ska i nära samarbete med verkställande direktören övervaka Bolagets resultat och förbereda samt vara ordförande på styrelsemöten. Styrelseordföranden är också ansvarig för att styrelsen årligen utvärderar sitt arbete.

Styrelsen sammanträder minst fem gånger årligen. Utöver dessa sammanträden kan ytterligare sammanträden hållas för att hantera frågor som inte kan skjutas upp till nästa ordinarie styrelsemöte. För närvarande består Bolagets styrelse av sex ordinarie ledamöter, utan suppleanter, vilka valdes vid årsstämman den 2 maj 2018 och på en extra bolagsstämma den 12 juli 2018.¹⁾

Styrelseutskott och utskottsarbete

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottet har en rådgivande och en beredande funktion och arbetar enligt en instruktion som antagits av styrelsen. Syftet och målet med utskottet är att tillförsäkra en utförlig och genomarbetad samt välgrundad ersättningsmodell till Bolagets anställda, med särskilt fokus på ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare. Utskottets uppgift är vidare att bereda styrelsens beslut i frågor om ersättningsprinciper, ersättningar och andra anställningsvillkor, samt följa och utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättningar till ledande befattningshavare som årsstämman ska fatta beslut om.

Styrelsens ersättningsutskott ska bestå av två personer varav en ska vara ordförande. Ordförande kan enligt Koden vara densamma som styrelseordförande. Övriga ledamöter ska vara oberoende i förhållande till Bolaget och bolagsledningen. Ersättningsutskottets samtliga möten protokollförs och protokollen tillställs styrelsen. Ersättningsutskottet består för närvarande av Erik Selin och Svante Paulsson, vilka anses vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledande befattningshavare. Bolagets styrelseordförande Erik Selin är även ordförande i ersättningsutskottet.

Revisionsutskott

Styrelsen har beslutat att inte inrätta ett särskilt revisionsutskott. Istället agerar styrelsen i sin helhet revisionsutskott och fullgör de uppgifter som annars hade ålegat ett revisionsutskott enligt ABL och EU:s revisorsförordning. Enligt ABL får revisionsutskottets ledamöter inte vara anställda av bolaget och minst en ledamot ska ha redovisnings- eller revisionskompetens. Ingen av ledamöterna är anställd av Bolaget och utskottet uppfyller kraven avseende kompetens.

Följande uppgifter hanteras inom styrelsen inom ramen för sin funktion som revisionsutskott:

- Övervakning av Bolagets finansiella rapportering samt säkerställande av rapporteringens tillförlitlighet;
- Utvärdering av Bolagets interna kontroll och riskhantering i förhållande till den finansiella rapporteringen;
- Bedömning av om det föreligger behov av internrevision;
- Hålla sig informerad om revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen samt om slutsatserna av Revisorsinspektionens kvalitetskontroll;
- Granskning och övervakning av opartiskhet och självständighet hos den av Bolaget anlitade revisorn/revisionsbyrån (särskilt med fokus på tjänster utöver de revisionstjänster som tillhandahålls);
- Biträde vid valberedningens upprättande av förslag till bolagsstämmans beslut om revisorsval.

1) För mer information om styrelseledamöterna hänvisas till avsnittet ”Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelseledamöter” i Prospektet.

Ovan nämnda uppgifter hanteras av styrelsen löpande och diskuteras vid behov på styrelsemöten samt kommenteras i protokoll som förs över möten i styrelsen.

Intern kontroll

Styrelsen ansvarar, enligt ABL och Koden, för den interna kontrollen. I dagsläget har Bolaget ingen internrevisor, utan styrelsen har istället valt att arbeta med intern uppföljning och självutvärdering. Enligt Koden ska styrelsen varje år utvärdera behovet av en internrevisor samt motivera sitt ställningstagande i bolagsstyrningsrapporten.

Bolagets arbete med intern kontroll grundas på två perspektiv, dels intern kontroll och riskstyrning avseende verksamhetens dels intern kontroll och riskstyrning som avser finansiell rapportering. Bolagets kontrollsystem avseende finansiell rapportering har utformats för att säkerställa att korrekt och tillförlitlig finansiell rapportering och redovisning sker i enlighet med tillämpliga lagar och förordningar, redovisningsstandarder samt övriga krav på noterade bolag.

Kontrollmiljö

Kontrollmiljön i Bolaget utgör grunden för övriga komponenter för intern styrning och kontroll. En god kontrollmiljö innefattar att Bolaget har ordning och struktur, integritet och rätt kompetens. Kontrollmiljön ska ge förståelse för Bolagets värderingar samtidigt som den tryggar efterlevnaden av Bolagets policyer, riktlinjer och verksamhetsmål. Den formella beslutsordningen utgår från ansvarsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören. Övergripande policyer uppdateras regelbundet och fastställs av styrelsen årligen. För närvarande har styrelsen antagit följande policyer:

- Affärsplan
- Finanspolicy
- Inköspolicy
- Intern styrning och kontrollpolicy
- Investeringspolicy
- Kommunikations- och insiderpolicy
- Riskstyrningspolicy

För att förebygga och upptäcka fel och avvikelser finns system för attesträtter, avstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner, rapporteringsmallar, redovisnings- och värderingsprinciper. Dessa system uppdateras kontinuerligt.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Bolaget utvärderar årligen de risker som är förknippade med Bolagets verksamhet. För detta har styrelsen antagit en riskstyrningspolicy. Omfattningen och bedömning av bolagets riskhantering, särskilt finansiell rapportering, utförs av Bolagets ledande befattningshavare, styrelse och revisorer. Bolagets ekonomi- och förvaltningsfunktioner arbetar tillsammans och gör regelbundna uppföljningar och analyser i hela organisationen, på alla nivåer och i alla funktioner.

Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning revideras årligen av Bolagets revisorer. Iakttagelser och eventuella synpunkter rapporteras direkt till styrelsen.

Information och kommunikation

Relevant information måste identifieras, fångas upp och förmedlas på ett tillfredsställande sätt. Koncernledningens respektive företagsledningens interna kommunikation utgörs främst av protokollförda möten. Bolaget kommunicerar främst genom informationsmöten och konferenser, samt genom policyer, riktlinjer och manualer. Bolagets interna kommunikations- och informationskanaler möjliggör att informationen snabbt kan förmedlas till berörda medarbetare.

Extern information hanteras i första hand utifrån den kommunikations- och insiderpolicy som har antagits av styrelsen och anpassats efter de informationskrav som återfinns i Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter och Koden. Sådan information kommuniceras genom pressmeddelanden (vilka distribueras av extern distributör) och genom publikationer på Bolagets hemsida.

Uppföljning

Interna styr- och kontrollsystem behöver övervakas, följas upp och utvärderas. Finansiell uppföljning av Koncernen samt samtliga regioner, bolag och fastigheter sker kvartalsvis mot budget enligt en väl utarbetad modell. Resultatet av sådan uppföljning tillställs förvaltningsorganisationen, ekonomiavdelningen samt resultatansvarig regionchef för analys. Rapportering sker därefter till ledande befattningshavare, styrelse och revisorer.

Uppföljning av kontrollaktiviteter utförs kontinuerligt för att säkerställa att risker har beaktats och behandlats på ett tillfredsställande sätt. Uppföljningen omfattar både formella och informella rutiner som tillämpas på Bolaget. Sammanställning och status på identifierade åtgärder avrapporteras till styrelsen. Styrelsen utvärderar kontinuerligt den information som ledande befattningshavare lämnar.

Internrevision

Bolagets organisation är decentraliserad och transparent. Den finansiella och ekonomiska verksamheten, den större delen av hyresadministrationen, samt extern, och merparten av, intern information hanteras från huvudkontoret. Uppföljning av resultat och balans görs kvartalsvis av såväl de olika funktionerna som av regionchefer, koncernledning och styrelse. Månadsvis avstämning sker i koncernledningen. Tydlig dokumentation via policyer och handböcker, tillsammans med återkommande uppföljning och regelbundna diskussioner med revisorerna, säkerställer processernas effektivitet och korrekthet. Mot denna bakgrund anser styrelsen att det inte föreligger något behov av internrevision.

Verkställande direktör

Den verkställande direktören är underordnad styrelsen och ansvarar för Bolagets löpande förvaltning och driften av Bolaget. Arbetsfördelningen mellan styrelsen och den verkställande direktören framgår av arbetsordningen för styrelsen samt instruktionen för den verkställande direktören.

Verkställande direktören ansvarar för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer och anvisningar samt för att styrelsen erhåller information och nödvändigt beslutsunderlag. Verkställande direktören leder arbetet i koncernledningen samt fattar beslut efter samråd med dess ledamöter. Vidare är verkställande direktören

föredragande vid styrelsens sammanträden och ska tillse att styrelsens ledamöter löpande tillställs den information som behövs för att följa Bolagets och Koncernens ställning, resultat, likviditet och utveckling.¹⁾

Ersättning till styrelse, VD och övriga i koncernledningen

Ersättning till styrelseledamöter och styrelsens utskott Arvoden och övrig ersättning till styrelseledamöter, inklusive ordföranden, fastställs på årsstämma. Vid årsstämman den 2 maj 2018 beslutades att styrelsearvode ska utgå med 100 000 kronor per år till de styrelseledamöter som inte utgörs av de tre största aktieägarna i Bolaget och att övriga styrelseledamöter, inklusive ordförande, inte ska uppbära någon ersättning för styrelseuppdrag i Bolaget. Bolagets styrelseledamöter har inte rätt till några förmåner efter att de avgått som ledamöter i styrelsen. För innevarande mandatperiod beräknas den totala ersättningen till styrelseledamöter uppgå till 400 000 kronor, fördelat enligt följande tabell.

Namn	Befattning	Ersättning (SEK)
Erik Selin	Styrelseordförande	-
Johan Ericsson	Ledamot	100 000
Anders Jarl	Ledamot	100 000
Svante Paulsson	Ledamot	-
Anneli Jansson	Ledamot	100 000
Johan Tollgerdt	Ledamot	100 000
Totalt (SEK)		400 000

Under räkenskapsåret 2017 uppgick den totala ersättningen till styrelseledamöter till 200 000 kronor, fördelat enligt följande tabell.

Namn	Befattning	Ersättning (SEK)
Erik Selin	Styrelseordförande	-
Johan Ericsson	Ledamot	100 000
Mikael Hofmann	Ledamot	-
Erik Paulsson	Ledamot	-
Svante Paulsson	Ledamot	-
Johan Edenström	Ledamot	100 000
Totalt (SEK)		200 000

Riktlinjer för ersättning till verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Koncernledningen består av VD och CFO. Vid årsstämman den 2 maj 2018 beslutades om följande riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare i Bolaget att gälla fram till årsstämman 2019.

Ersättningsfrågor behandlas av styrelsens ersättningsutskott och beslutas av styrelsen i sin helhet. Ledande befattningshavare är VD och bolagets CFO. Dessa ska erbjudas en marknadsmässig kompensation som ska beakta den enskildes ansvarsområden och erfarenhet. Ersättningen ska bestå av fast lön, eventuell rörlig ersättning, pension och andra sedvanliga förmåner. En rörlig ersättning ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier, utformade med syfte att främja bolagets långsiktiga värdeskapande. En rörlig ersättning kan som mest uppgå till ett belopp motsvarande tre månadslöner.

Nedanstående tabell visar ersättningar från Bolaget och dess dotterbolag till den verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare som betalats ut under räkenskapsåret 2017.

Befattning	Grundlön	Rörlig ersättning	Förmåner	Pensioner
Verkställande direktör	1 730 000	-	200 000	700 000
Övriga ledande befattningshavare (1 person)	1 060 000	-	100 000	300 000
Totalt (SEK)	2 800 000	-	300 000	1 000 000

Anställningsavtal för verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

Lön och förmåner till VD och CFO har beslutats av styrelsen. För VD gäller, vid uppsägning från Bolagets sida, en uppsägningstid om 12 månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från VD:s sida är uppsägningstiden sex månader. CFO har, vid uppsägning från bolagets sida, en uppsägningstid om sex månader. Något avgångsvederlag utgår inte. Vid uppsägning från CFO:s sida är uppsägningstiden tre månader.

Revision

Revisorn ska granska Bolagets årsredovisningar och redovisning samt styrelsens och den verkställande direktörens förvaltning. Revision av Bolagets finansiella rapporter och räkenskaper samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utförs i enlighet med International Standards of Auditing (ISA).

Enligt Bolagets bolagsordning ska Bolaget utse en eller två revisorer med eller utan revisorssuppleanter. Bolagets revisor är Ernst & Young Aktiebolag, med huvudansvarig revisor Per Karlsson. Bolaget har ingen revisorssuppleant.²⁾

Bolagets revisor ska årligen granska och revidera Koncernens verksamhet, finansiella hantering och förvaltning. Efter varje räkenskapsår ska revisorn lägga fram en revisionsberättelse och en koncernrevisionsberättelse för årsstämman. Bolagets revisor erhåller ersättning för sitt arbete i enlighet med beslut på årsstämman. Vid årsstämman den 2 maj 2018 beslutades att revisorn skulle ersättas enligt löpande räkning. För räkenskapsåret 2017 uppgick den totala ersättningen till Bolagets revisor till 2 200 000 kronor, varav 1 600 000 kronor utgjorde ersättning för revisionsuppdraget, 300 000 kronor utgjorde ersättning för annan revisionsverksamhet och 300 000 kronor var hänförligt till skatterådgivning.

1) Den verkställande direktören och styrelseledamöterna presenteras närmare i avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Styrelseledamöter" i Prospektet.

2) Bolagets revisor presenteras närmare i avsnitt "Styrelse, ledande befattningshavare och revisor – Revisorer".

Bolagsordning

Antagen vid extra bolagsstämma den 4 maj 2017

§ 1 Firma

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

§ 2 Styrelsens säte

Bolagets styrelse ska ha sitt säte i Helsingborgs kommun. Årsstämma eller extra bolagsstämma ska hållas i Helsingborg eller Malmö.

§ 3 Verksamhet

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

§ 4 Aktiekapital

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

§ 5 Aktier

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

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

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

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

§ 6 Företrädesrätt

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

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner, som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemissionen eller kvittningsemissionen med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

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

§ 7 Omvandlingsförbehåll

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

§ 8 Styrelsen

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

§ 9 Revisorer

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

§ 10 Kallelse

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

§ 11 Anmälan till stämma

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

§ 12 Årsstämma

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

Följande ärenden ska behandlas på årsstämma:

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

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara kalenderår.

§ 14 Avstämningsförbehåll

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

Legala frågor och kompletterande information

Viss grundinformation avseende Brinova¹⁾

Uppgifter om Brinova

<i>Bolagsform</i>	Publikt aktieföretag
<i>Organisationsnummer</i>	556840-3918
<i>Bildat</i>	Den 1 februari 2011, registrerat hos Bolagsverket den 2 februari 2011.
<i>Huvudkontor</i>	Helsingborgs kommun
<i>Adress</i>	Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg
<i>Firma</i>	Brinova Fastigheter AB (publ) (registrerad den 9 december 2015)
<i>Verksamhet</i>	Bolaget ska köpa, äga och förvalta fastigheter och bostadsrätter, äga och förvalta värdepapper samt bedriva annan därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga avtal

Avtal om fastighets- och företagsförvärv

Koncernen utvecklar regelbundet sitt fastighetsbestånd genom förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag. I det följande redovisas i kronologisk ordning de förvärv och avyttringar av fastigheter och fastighetsägande bolag som styrelsen bedömer ha varit av större betydelse för Koncernen under de senaste två åren. Redovisade förvärv och avyttringar har enligt styrelsens bedömning varit av affärsmässig karaktär och ingångna överlåtelseavtal har innehållit för branschen sedvanliga garantier och villkor. Eventuella justeringar i nedan angivna preliminära köpeskillningar har reglerats med kontanta medel. Under den redovisade perioden har inga garantikrav av större betydelse framställts mot bolag inom Koncernen.

Förvärv av bostadsfastighet i Bjärred

Brinova Holding AB har av Mjöbäcksvillan Holding 2 AB förvärvat samtliga aktier i Solidhus i Bjärred AB och indirekt fastigheten Bjärred 30:16 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 34 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 7,6 Mkr. Tillträde till aktierna och tillika fastigheten skedde den 3 september 2018. Förvärvet finansierades med kontanta medel och upptagande av nya banklån.

Förvärv av samhällsfastighet i Lund

Brinova Holding AB har av Gummesson kapital i Landskrona AB förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Mäster Håkan och indirekt fastigheter Lund Soldaten 14 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 24 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 9 Mkr. Tillträde till aktierna och tillika fastigheten skedde den 3 maj 2018. Förvärvet finansierades med kontanta medel.

Förvärv av samhällsfastigheter i Karlskrona

Brinova Holding AB har med Debellatio i Karlskrona AB och Brunsbergbolagen Fastigheter AB ingått avtal om att förvärva samtliga aktier i Brunsbergbolagen Fasanstigen AB och indirekt fastigheten Karlskrona Västra Nätraby 10:87 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 23 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgår preliminärt till cirka 10,7 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheten är planerad till den 1 september 2018.

Brinova Holding AB har av Debellatio i Karlskrona AB och Brunsbergbolagen Fastigheter AB förvärvat samtliga aktier i Brunsbergbolagen PB AB och indirekt fastigheten Karlskrona Hammarby 1:123 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 27 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 10,7 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheten skedde den 1 mars 2018.

Brinova Mjövik 2:36 AB har av Niclas Brunsberg och Torgny Palm förvärvat fastigheten Karlskrona Mjövik 2:36 för en köpeskillning om 1,5 Mkr. Tillträde till fastigheten skedde den 1 mars 2018.

Brinova Mjövik 2:76 AB har av Niclas Brunsberg förvärvat fastigheten Karlskrona Mjövik 2:76 för en köpeskillning om cirka 14 Mkr. Tillträde till fastigheten skedde den 1 mars 2018.

Förvärven ovan finansierades genom kontanta medel samt upptagande av nya banklån om 32 Mkr.

Förvärv av samhällsfastigheter i Malmö

Brinova Holding AB har av JYMA Fastigheter AB förvärvat samtliga aktier i JYMA Flaggskepparen 3 AB och indirekt fastigheten Malmö Flaggskepparen 3 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 46 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 10,5 Mkr.

Brinova Holding AB har av JYMA Fastigheter AB förvärvat samtliga aktier i JYMA Specialfastigheter AB och indirekt fastigheterna Malmö Äggsvampen 1 och Malmö Yran 3, samt tomträtten till Malmö Äggsvampen 3, med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om sammanlagt cirka 58,9 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 41,6 Mkr.

Tillträde till fastigheterna ovan skedde den 30 januari 2018. Förvärven ovan finansierades genom kontanta medel, upptagande av nya banklån om 72 Mkr samt genom en säljarrevers om 18 Mkr.

1) För mer information angående Koncernen, Brinovas ställning inom Koncernen och information rörande dotterbolagen hänvisas till avsnittet "Legala frågor och övrig information – Fullständig koncernstruktur" i Prospektet.

Förvärv av fastigheter i Kristianstad

Brinova Kristianstad 1 AB har av Sparbanken Skåne AB (publ) förvärvat fastigheterna Kristianstad Mats Lavesen 3, Kristianstad Sjöhem 11, Kristianstad Näsby 35:42, Kristianstad Saxen 11, Kristianstad Stinsen 9. Köpeskillingen uppgick till 135 Mkr. Tillträde till fastigheterna skedde den 2 oktober 2017. Förvärven finansierades genom kontanta medel och upptagande av nya banklån om 88 Mkr.

Förvärv av fastighet i Eslöv

Brinova Berga AB har av Eslövs Bostads AB förvärvat fastigheten Eslöv Piggvaren 5 för en köpeskillning om 1,0 Mkr. Tillträde till fastigheten skedde den 1 september 2017. Förvärvet finansierades genom kontanta medel.

Förvärv av samhällsfastighet i Trelleborg

Brinova Holding AB har av TrelleborgsHem Holding AB förvärvat samtliga aktier i Fastighetsbolaget Sadeln 2 AB och indirekt fastigheten Trelleborg Sadeln 2 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 27 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 19,4 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheten skedde den 1 september 2017. Förvärvet finansierades genom kontanta medel.

Förvärv av fastighet i Eslöv

Brinova Holding AB har av Skåne Domus Holding AB förvärvat samtliga aktier i Skånegarvarn AB och indirekt fastigheten Eslöv Garvaren 17 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 96 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 40,7 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheten skedde den 2 oktober 2017. Förvärvet finansierades genom kontanta medel och upptagande av nya banklån om 62 Mkr.

Förvärv av bostadsfastigheter i Kävlinge

Brinova Holding AB har av Er-Ho Förvaltning Försäljning 3 AB förvärvat samtliga aktier i Er-Ho Huset 19 AB och indirekt fastigheterna Kävlinge Bäckén 9 och Kävlinge Bäckén 20 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 20 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 16 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheten skedde den 1 juni 2018. Förvärvet finansierades genom kontanta medel. Då förvärvet var att betrakta som en närstående transaktion var förvärvet villkorat av att Bolagets årsstämma 2018 godkände förvärvet, vilket också skedde.

Förvärv av fastighet i Kristianstad

Brinova Kristianstad 6 AB har av Kristianstad Kommun förvärvat fastigheten Kristianstad Hammar 9:198. Köpeskillingen uppgick till cirka 6,3 Mkr. Tillträde skedde den 30 april 2018.

Förvärv av bostadsfastighet i Karlskrona

Brinova Holding AB har av Bysnickaren i Karlskrona Holding AB förvärvat samtliga aktier i Fastighetsbolaget Karlskrona Rödebyholm 1:42 AB och indirekt fastigheten Karlskrona Rödebyholm 1:42 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 20 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 13,6 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheten skedde den 1 maj 2017. Förvärvet finansierades genom kontanta medel.

Avyttring av projektfastigheter i Hässleholm

Bolaget har till Karlsson Equity Holding AB överlåtit samtliga aktier i Brinova Hässleholm AB och indirekt fastigheterna Hässleholm Intendenten 3, Hässleholm Intendenten 4, Hässleholm Intendenten 5, Hässleholm Magasinet 1 och Hässleholm Magasinet 4 med underliggande fastighetsvärden om sammanlagt cirka 52 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 53 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheten skedde den 31 maj 2017. Då förvärvet var att betrakta som en närstående transaktion var förvärvet villkorat av att Bolagets årsstämma 2017 godkände förvärvet, vilket också skedde.

Förvärv av bostadsfastighet i Eslöv

Brinova Holding AB har av Karlsson Equity Holding AB förvärvat samtliga aktier i K-Fast Eslöv AB och indirekt fastigheten Eslöv Färgaren 21 med ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 60 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 20 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheten skedde den 1 november 2017. Förvärvet finansierades genom kontanta medel. Då förvärvet var att betrakta som en närstående transaktion var förvärvet villkorat av att Bolagets årsstämma 2017 godkände förvärvet, vilket också skedde.

Förvärv av samhällsfastighet i Karlskrona

Bolaget har av Karlskrona Kommun förvärvat fastigheten Karlskrona Gasverket 18 för en köpeskillning om 10 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheten skedde den 3 april 2017. Förvärvet finansierades genom kontanta medel.

Förvärv av fastighet i Helsingborg

Brinova Ödåkra AB har av Helsingborgs Kommun förvärvat fastigheten Helsingborg Tenoren 1. Köpeskillingen uppgick till cirka 2,9 Mkr. Tillträde skedde den 1 december 2017.

Förvärv av fastigheter i Karlskrona

Brinova Karlskrona Bostäder AB har av Skillingenäs AB förvärvat fastigheterna Jämjö 6:5, 6:6, 6:7, 6:8, 6:9, 6:10, 6:11, 6:12, 6:14, 6:15, 6:16, 6:17, 6:18 och 6:19. Köpeskillingen uppgick till 4,1 Mkr. Tillträde skedde den 10 november 2016.

Förvärv av bostäder i Eslöv

Bolaget har av Mälö Fastigheter AB och Mälö Fastigheter 3 AB förvärvat samtliga aktier i Mälö Fastigheter 1 AB med underliggande dotterbolag AB Dannemannen 33, Fastigheten Gjutaregården i Eslöv AB, AB Berga i Eslöv, D-Mannen 36 AB, D-Mannen 37 AB, och därigenom indirekt fastigheterna Eslöv Dannemannen 33, Eslöv Gjutaren 15, Eslöv Piggvaren 4, Eslöv Dannemannen 36 och Eslöv Dannemannen 37, och samtliga aktier i Fastigheten S-ärlan 3 AB, och indirekt fastigheten Eslöv Sädesärlan 3, med ett sammanlagt underliggande fastighetsvärde om 685 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 230 Mkr. Aktierna tillika fastigheterna tillträdde den 29 november 2016. Förvärvet finansierades genom banklån om cirka 166 Mkr och en säljarrevers om 150 Mkr. Delar av emissionslikviden från genomförd företrädesemission användes för återbetalning av säljarreversen.

Förvärv av samhällsfastighet i Vellinge

Bolaget har av Backastad Omsorg AB och Er-Ho Förvaltning Försäljning 3 AB förvärvat samtliga aktier i Fina Fågeln i Vellinge AB och indirekt fastigheten Vellinge Påfågeln 1 med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 154 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick preliminärt till cirka 38 Mkr. Aktierna tillika fastigheten tillträdde den 5 maj 2017. Förvärvet finansierades genom kontanta medel om cirka 54 Mkr och nyupptagna banklån om cirka 100 Mkr. Då förvärvet var att betrakta som en närståendetransaktion var förvärvet villkorat av att Bolagets årsstämma 2017 godkände förvärvet, vilket också skedde.

Förvärv av bostadsfastighet i Kävlinge

Bolaget har av Backastad Omsorg AB och Er-Ho Förvaltning Försäljning 2 AB förvärvat samtliga aktier i Er-Ho Huset 9 AB och indirekt fastigheten Kävlinge Trehörningen 15 med ett underliggande fastighetsvärde om cirka 121 Mkr efter färdigställande. Köpeskillingen för aktierna uppgår preliminärt till cirka 31 Mkr. Tillträde är planerat till den 1 oktober 2018. Förvärvet finansieras genom kontanta medel om cirka 54 Mkr och utökad belåning om cirka 79 Mkr. Då förvärvet var att betrakta som en närståendetransaktion var förvärvet villkorat av att Bolagets årsstämma 2017 godkände förvärvet.

Förvärv av samhällsfastighet i Barsebäck

Bolaget har av Skånska Industrifastigheter AB förvärvat samtliga aktier i MIPEO AB och indirekt fastigheten Kävlinge Barsebäck 42:53 med ett underliggande fastighetsvärde om 58 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 16,7 Mkr. Aktierna tillika fastigheten tillträdde den 31 augusti 2016. Förvärvet finansierades med likvida medel.

Förvärv av samhällsfastigheter i Malmö

Bolaget har av Svenska Hus i Skåne AB förvärvat samtliga aktier i Svenska Hus i Malmö AB och indirekt fastigheterna Malmö Nattsländan 1, Malmö Vannagar den 2, Malmö Sänekulla 16, Malmö Körmästaren 1 och Malmö Brandvakten 3 med underliggande fastighetsvärden om totalt 246,5 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 102 Mkr. Aktierna tillika fastigheterna tillträdde den 31 augusti 2016. Förvärvet finansierades delvis med likvida medel om 87,3 Mkr och delvis med upptagande av nytt lån om 157 Mkr.

Förvärv av bostadsfastigheter i Lund med omnejd

Bolaget har av Stigborg förvaltning AB förvärvat samtliga aktier i bolagen Trädstammen 3–8 AB och indirekt fastigheterna Lund Göringegeten 1, Lomma Lomma 27:133, Lund Bautastenen 4, Sjöbo Blentarp 67:35, Staffanstorp Stanstorp 7:298, Kävlinge Karaby 2:303, med underliggande fastighetsvärde om totalt 206 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 48 Mkr. Aktierna tillika fastigheterna tillträdde den 30 juni 2016. Förvärvet finansierades delvis med likvida medel om 45,5 Mkr och upptagande av nytt lån om 2,5 Mkr.

Förvärv av fastighet i Kristianstad

Bolaget har av CDBL Förvaltning AB förvärvat samtliga aktier i bolaget CDBL Fastigheter AB och indirekt fastigheten Kristianstad Sjöhem 8, med ett underliggande fastighetsvärde om totalt 9,5 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 7,2 Mkr. Aktierna tillika fastigheterna tillträdde den 1 juli 2016. Förvärvet finansierades med likvida medel.

Förvärv av fastigheter i Karlskrona

Brinova Karlskrona Lindblad AB har av Kungsleden AB förvärvat två kontorsfastigheter, Karlskrona Lindblad 10 och 24. Köpeskillingen uppgick till 75 Mkr. Tillträde skedde den 15 februari 2016.

Entreprenad och projektutvecklingsavtal¹⁾

Investeringar i ny-, till- och ombyggnation är en central del i Bolagets tillväxtstrategi. Mot bakgrund av fastighetsspecifika förutsättningar och investeringsmål omfattar Koncernens ingångna entreprenadavtal främst totalentreprenader. Koncernens entreprenadavtal har ingåtts på för marknaden sedvanliga villkor med tillämpning av standardiserade branschvillkor. Med undantag för de ny-, till- och ombyggnationer som redogörs för nedan, bedöms inga enskilda ny-, till- och ombyggnationer omfatta rättigheter eller skyldigheter av väsentlig betydelse för Koncernen.

Underhållsarbete, Landskrona

Brinova Tigern AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Landskrona 2 AB, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB och United ScanDutch Fastigheter II AB, dotterbolag till Brinova, har tillsammans ingått ett totalentreprenadavtal med Er-Ho Bygg AB avseende byggnads- och installationsarbeten för ombyggnation och renovering av lokaler och bostadslägenheter. Entreprenaden omfattade en total investering om cirka 23 Mkr. Entreprenadavtalet byggde på de standardiserade branschvillkoren ABT 06 och innehöll sedvanliga bestämmelser om bland annat ändrings- och tilläggsarbeten, garantitider och begränsningar av ansvar för entreprenören. Entreprenaden beräknas vara färdigställd under hösten 2018.

Hyresavtal

Koncernen är inte beroende av något enskilt hyresavtal. Hyresavtalen är dock sammantagna av väsentlig betydelse för Koncernens verksamhet och lönsamhet. Hyresavtalen har en varierande löptid. Uppsägningstiden för Bolagets mest väsentliga hyresavtal varierar mellan 9 till 24 månader.²⁾

Övriga väsentliga avtal

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

1) För mer information angående Koncernens pågående ny- till- och ombyggnationer hänvisas till avsnittet "Projektutveckling och förvärv" i Prospektet.

2) För mer information angående Koncernens hyresavtal hänvisas till avsnittet "Hyresgäster och kontraktsstruktur" i Prospektet.

Finansieringsavtal

Generell information

Koncernens låneavtal har ingåtts dels av Bolaget, dels av dess direkt och indirekt ägda dotterbolag, i huvudsakligt syfte att finansiera fastighetsförvärv, entreprenadprojekt, allmänna affärsändamål samt för att refinansiera lån. Koncernens kreditgivare enligt ingångna låneavtal inkluderar SBAB Bank AB (publ), Swedbank AB (publ), Sparbanken Skåne AB (publ), Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial, och Nordea Bank AB (publ). Koncernens kreditportfölj består i sin helhet av bankfinansiering. Koncernens kreditvolym har underliggande säkerheter i form av pantbrev i fastigheter. Moderbolagsborgen har ingåtts av Bolaget i förekommande fall. Pantsättningar och borgensförbindelser har i huvudsak ingåtts som säkerhet för generella skuldförbindelser gentemot respektive kreditgivare och är ingångna på för branschen sedvanliga villkor. Utöver nedan redovisade väsentliga låneavtal har Koncernen per den 30 juni 2018 lån från flera kreditgivare om sammantaget ytterligare 431,1 Mkr varav större delen utlånats av Sparbanken Skåne AB (publ).

Låneavtal med Swedbank AB (publ)

Bolaget har ingått ett låneavtal med Swedbank AB (publ) avseende en revolverande kreditfacilitet om högst 600 Mkr. Avtalet har ingåtts i huvudsakligt syfte att refinansiera befintliga krediter, finansiera fastighetsförvärv och andra affärsändamål. Som säkerhet för Bolagets förpliktelser under låneavtalet har Bolaget, vid avtals ingående, pantförskrivit pantbrev i fjorton (14) fastigheter och aktierna i nio (9) fastighetsägande Dotterbolag. Enligt låneavtalet åtar sig Bolaget bland annat att inte utan Swedbank AB (publ):s i förväg inhämtade medgivande avyttra fastighet eller aktier i dotterbolagen Brinova Malmö AB, Brinova Karlskrona Lindblad AB, Fastighets AB S-hem, Brinova Vellinge AB, Brinova Eskilstorp AB, Brinova Hörby AB, Brinova Tigern AB, Brinova Eslöv AB och Brinova Barsebäck AB, om inte Bolaget samtidigt därmed amorterar ett belopp motsvarande allokerat lånebelopp till den aktuella fastigheten. Bolaget åtar sig också att inte ställa pant över aktierna i Brinova Holding AB eller något av nämnda dotterbolag, samt tillse att dessa dotterbolag heller inte ställer sådan säkerhet till annan än Swedbank AB (publ). Per den 30 juni 2018 var den utestående skulden 720,0 Mkr, fördelat på 24 (tjugofyra) lån tillhandahållna under faciliteten. Genom ett tilläggsavtal har det totala åtagandet under kreditfaciliteten utökats till 900 Mkr samt den slutliga återbetalningsdagen förflyttats till den 30 december 2022. Enligt tilläggsavtalet är pantbrev numera pantförskrivna i tjugotre (23) fastigheter och samtliga aktier pantförskrivna i arton (18) dotterbolag. Vidare har åtagandena anpassats till de relevanta bolagens aktuella beläning.

Låneavtal med Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial

Bolaget, Brinova Landskrona 1 AB och Brinova Landskrona 2 AB har ingått ett låneavtal med Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial avseende ett periodlån om 167 748 000 kronor. Lånet är fördelat på två trancher varvid 28 314 000 SEK har tagits upp av Brinova Landskrona 1 AB och 139 434 000 kronor har tagits upp av Brinova Landskrona 2 AB. Ett tilläggsavtal har därefter ingåtts varigenom lån hänförligt till Brinova Landskrona 2 AB utökats med 30 Mkr. Låneavtalet har ingåtts i huvudsakligt syfte att refinansiera tidigare lån hos Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial. Som säkerhet för förpliktelserna under låneavtalet har samtliga pantbrev i fastigheten Karl XV 17 och Karl XV 18 pantförskrivits. Bolaget ingått moderbolagsborgen

som säkerhet för dotterbolagens förpliktelser under låneavtalet. Lånet förfaller till betalning den 20 mars 2019. Därutöver har Brinova Flagskepparen 3 AB och Brinova Specialfastigheter AB ingått separata låneavtal med Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial avseende ett kreditbelopp om sammanlagt 71,5 Mkr. Låneavtalen med Flagskepparen 3 AB och Brinova Specialfastigheter AB förfaller bägge till betalning den 1 april 2019. Per den 30 juni 2018 var Koncernens utestående skuld till Danske Bank A/S, Danmark, Sverige filial 265,1 Mkr.

Låneavtal med SBAB Bank AB (publ)

Brinova Oxie AB, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB och United ScanDutch Fastigheter II AB har ingått ett låneavtal med SBAB Bank AB (publ) avseende en kreditfacilitet om 228 750 000 kronor. Lånet är fördelat på fyra periodlån. Låneavtalet har ingåtts i huvudsakligt syfte att refinansiera tidigare lån hos SBAB Bank AB (publ). Som säkerhet för förpliktelserna under låneavtalet har Brinova Oxie AB, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB och United ScanDutch Fastigheter II AB pantförskrivit pantbrev i fastigheterna Malmö Oxievång 2, Malmö Oxievång 3, Malmö Oxievång 6, Landskrona Östra Roten 21, Landskrona Köpmannen 2, Landskrona Köpmannen 13, Landskrona Köpmannen 14, Landskrona Erik Dahlberg 1, Landskrona Erik Dahlberg 13 och Landskrona Erik Dahlberg 14. Ett tilläggsavtal har därefter ingåtts varigenom lån hänförligt till Brinova Oxie AB och United ScanDutch Fastigheter II AB utökats med 28 169 000 kronor. Utöver detta har Bolaget ingått moderbolagsborgen som säkerhet för dotterbolagens förpliktelser under låneavtalet. Samtliga lån under låneavtalet förfaller till betalning den 16 april 2019. Därutöver har Brinova Färgaren AB ingått ett låneavtal med SBAB Bank AB (publ) avseende ett lån om 44 250 000 kronor bundet till och med den 2 november 2020. Per den 30 juni 2018 var Koncernens utestående skuld till SBAB Bank AB (publ) 300,8 Mkr.

Låneavtal med Nordea Bank AB (publ)

Fina Fågeln i Vellinge AB har ingått ett låneavtal med Nordea Bank AB (publ) avseende ett lån om totalt 95 Mkr. Per den 30 juni 2018 var den utestående skulden 90,3 Mkr. Lånet förfaller till betalning den 4 maj 2021.

Låneavtal med Sparbanken Skåne AB (publ)

AB Berga i Eslöv har ingått ett låneavtal med Sparbanken Skåne AB (publ) avseende ett lån om totalt 150 433 750 kronor. Som säkerhet för AB Berga i Eslövs förpliktelser gentemot Sparbanken Skåne AB (publ) har samtliga aktier pantsatts samt samtliga pantbrev i fastigheten Eslöv Piggvaren 4 pantförskrivits. Utöver detta har Bolaget ingått moderbolagsborgen som säkerhet för dotterbolagets förpliktelser under låneavtalet. Lånet förfaller till betalning den 31 oktober 2019. AB Berga i Eslöv har vidare ingått ett låneavtal med Sparbanken Skåne AB (publ) avseende ett lån om totalt 131 076 000 kronor. Bolaget ingått moderbolagsborgen som säkerhet för dotterbolagets förpliktelser under låneavtalet. Lånet förfaller till betalning den 30 november 2019. Per den 30 juni 2018 var den utestående skulden på lånen totalt 271,0 Mkr.

Försäkringar

Koncernens försäkringsskydd omfattar sedvanliga verksamhets- och fastighetsförsäkringar. Bolaget anser att dess försäkringsskydd inom Koncernen överensstämmer med försäkringsskyddet för andra bolag

inom fastighetsbranschen.

Immateriella rättigheter

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

Miljö

Såvitt styrelsen känner till följer Bolaget gällande miljökrav och lagar och innehar erforderliga tillstånd med avseende bedriven verksamhet. Styrelsen känner vidare inte till att några miljöproblem uppkommit eller kan förväntas uppkomma avseende verksamheten som väsentligt påverkar Koncernen.

Twister

Bolaget varken är eller har varit part till några rättsliga förfaranden under innevarande räkenskapsår som har haft, eller skulle kunna ha, en väsentlig negativ effekt på Koncernens resultat eller finansiella ställning.

Transaktioner och avtal med närstående

Samtliga nedan redovisade transaktioner med närstående har enligt styrelsen skett på marknadsmässiga villkor. Utöver nedan redovisade närståenderelationer innehade Bolaget 50 procent av aktierna, tillika rösterna, i intresseföretaget Treveta Falkentolv Aktiebolag fram till och med att Bolaget sålde aktierna under 2016. Inget bolag inom Koncernen har lämnat lån, ställt garantier eller ingått borgensförbindelser till, eller till förmån för någon styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i något av bolagen i Koncernen.

År 2017:

Förvävsavtal

Brinova Holding AB har förvärvat Er-Ho Huset 19 AB av Er-Ho Förvaltning Försäljning 3 AB.¹⁾ Vid tidpunkten för förvärvet ägdes Er-Ho Huset 19 AB indirekt av Bolagets tidigare styrelseledamot Mikael Hofmann.

Bolaget har till Karlsson Equity Holding AB överlåtit Brinova Hässleholm AB.²⁾ Vid tidpunkten för förvärvet ägdes Karlsson Equity Holding AB indirekt till 49 procent av styrelseledamoten Erik Selin.

Bolaget har av Karlsson Equity Holding AB förvärvat K-Fast Eslöv AB.³⁾ Vid tidpunkten för förvärvet ägdes K-Fast Eslöv AB indirekt till 49 procent av styrelseledamoten Erik Selin.

Entreprenadavtal

Brinova Berga AB, Brinova Eskilstorp AB, Brinova Hörby AB, Brinova Tigern AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Gallerian AB, Brinova Köpmannen AB, United Scan Dutch 11 AB, Brinova Malmö AB, Brinova Ödåkra AB har var för sig ingått entreprenadavtal med Er-Ho Förvaltning AB, som indirekt ägs av Bolagets tidigare styrelseledamot Mikael Hofmann, till ett sammanlagt belopp om cirka 60,5 Mkr.

Konsulttjänster

Ateneum AB, som under denna tid ägdes av Bolagets tidigare styrelseledamot Lars Rosvall, har utfört konsulttjänster åt Bolaget till en ersättning om cirka 0,1 Mkr.

Finansiella kostnader

Brinova Landskrona Holding AB har utbetalat 0,8 Mkr i finansiella kostnader till Fastighets AB Balder, som indirekt ägs av styrelseledamoten Erik Selin, enligt ingånget avtal.

År 2016:

Förvävsavtal

Bolaget har av Backastad Omsorg AB och Er-Ho Förvaltning Försäljning 3 AB förvärvat Fina Fågeln i Vellinge AB.⁴⁾ Vid tidpunkten för förvärvet ägdes Backastad Omsorg AB indirekt av Backahill AB (en av huvudägarna till Bolaget) och indirekt av dåvarande styrelsesuppleant Erik Paulsson. Vid tidpunkten för förvärvet ägdes Er-Ho Förvaltning Försäljning 2 AB indirekt av Bolagets tidigare styrelseledamot Mikael Hofmann.

Bolaget har av Backastad Omsorg AB och Er-Ho Förvaltning Försäljning 2 AB förvärvat Er-Ho Huset 9 AB.⁵⁾ Vid tidpunkten för förvärvet ägdes Backastad Omsorg AB indirekt av Backahill AB (en av huvudägarna till Bolaget) och indirekt av dåvarande styrelsesuppleant Erik Paulsson. Vid tidpunkten för förvärvet ägdes Er-Ho Förvaltning Försäljning 2 AB indirekt av Bolagets tidigare styrelseledamot Mikael Hofmann.

Bolaget har av Skånska Industrifastigheter AB förvärvat MIPEO AB.⁶⁾ Vid tidpunkten för förvärvet ägdes 50 procent av aktierna i Skånska Industrifastigheter AB av Er-Ho Förvaltning AB som indirekt ägs av Bolagets tidigare styrelseledamot Mikael Hofmann.

Entreprenadavtal

Koncernen har ingått entreprenadavtal med Er-Ho Bygg AB,⁷⁾ som indirekt ägs av Bolagets tidigare styrelseledamot Mikael Hofmann.

Konsulttjänster

Ateneum AB, som under denna tid ägdes av Bolagets tidigare styrelseledamot Lars Rosvall, har utfört konsulttjänster åt Bolaget till en ersättning om cirka cirka 0,7 Mkr. Backahill Holding AB, som är dotterbolag till en av huvudägarna Backahill AB och som under denna tid indirekt ägdes av dåvarande styrelsesuppleant Erik Paulsson, har utfört konsulttjänster åt Bolaget till en ersättning om cirka 0,4 Mkr.

Finansiella kostnader

Brinova Landskrona Holding AB har utbetalat 0,8 Mkr i finansiella kostnader till Fastighets AB Balder, som indirekt ägs av styrelseledamoten Erik Selin, enligt ingånget avtal.

- 1) För mer information hänvisas till ”Väsentliga avtal” och ”Förvärv av fastigheter i Kävlinge” i detta avsnitt.
- 2) För mer information hänvisas till ”Väsentliga avtal” och ”Avyttring av projektfastigheter i Hässleholm” i detta avsnitt.
- 3) För mer information hänvisas till ”Väsentliga avtal” och ”Förvärv av fastighet i Eslöv” i detta avsnitt.
- 4) För mer information hänvisas till ”Väsentliga avtal” och ”Förvärv av samhällsfastighet i Vellinge” i detta avsnitt.
- 5) För mer information hänvisas till ”Väsentliga avtal” och ”Förvärv av samhällsfastighet i Kävlinge” i detta avsnitt.
- 6) För mer information hänvisas till ”Väsentliga avtal” och ”Förvärv av skolfastighet i Barsebäck” i detta avsnitt.
- 7) För mer information hänvisas till ”Väsentliga avtal”, ”Entreprenad- och Projektutvecklingsavtal” och ”Underhållsarbete, Landskrona” i detta avsnitt.

År 2015:

Förvärvsavtal

Bolaget har av Er-Ho Förvaltning AB förvärvat Er-Ho Huset 14 AB och Er-Ho Huset 15 AB, och indirekt fastigheterna Eslöv Ölycke 1:69 och Hörby Dybeck 4 med underliggande överenskomna fastighetsvärden om totalt 28 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 28,3 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde den 31 december 2015. Betalning av köpeskillingen gjordes genom en apportemission om 2 211 928 aktier i Bolaget riktad till Er-Ho Förvaltning AB, vilket vid tidpunkten motsvarade cirka 5,53 procent av samtliga aktier och röster i Bolaget. Vid tidpunkten för förvärvet ägdes aktierna i Er-Ho Förvaltning AB indirekt av Bolagets tidigare styrelseledamot Mikael Hofmann.

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

Bolaget har av Balder Storstad AB förvärvat Tornet Projekt Brandvakt AB med de underliggande dotterbolagen Brinova Landskrona 2 AB, United ScanDutch Fastigheter II AB, Brinova Landskrona 1 AB, Brinova Köpmannen AB och Brinova Gallerian AB och indirekt fastigheterna Landskrona Karl XV 4, Landskrona Karl XV 18, Landskrona XV 17, Landskrona Banér 1, Landskrona Banér 11, Landskrona

Erik Dahlberg 1, Landskrona Erik Dahlberg 13, Landskrona Erik Dahlberg 14, Landskrona Köpmannen 2, Landskrona Köpmannen 13, Landskrona Köpmannen 14 samt Landskrona Östra Roten 21 med underliggande överenskomna fastighetsvärden om totalt 370 Mkr. Köpeskillingen för aktierna uppgick till cirka 188,3 Mkr. Tillträde till aktierna tillika fastigheterna skedde den 30 september 2015. Förvärvet finansierades genom en apportemission om 14 736 242 aktier riktad till säljaren. Vid tidpunkten för förvärvet ägdes aktierna i Tornet Projekt Brandvakt AB indirekt av Fastighets AB Balder (en av Bolagets huvudägare).

Konsulttjänster

Backahill Holding AB, som är dotterbolag till en av huvudägarna Backahill AB och som under denna tid indirekt ägdes av dåvarande styrelsesuppleant Erik Paulsson, har utfört konsulttjänster åt Bolaget till en ersättning om cirka 2 Mkr.

Information från tredje man

Intyg om fastighetsvärdering har på Bolagets begäran inhämtats från oberoende sakkunniga värderingsmän genom Newsec Advice AB. Newsec Advice AB har samtyckt till att fastighetsvärderingen tagits in i Prospektet i den form och det sammanhang som framgår därav. Värderingsmännen är av MRICS auktoriserade fastighetsvärderare.

Information från tredje man har i Prospektet återgivits korrekt och såvitt Bolaget känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av berörd tredje man, har inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande. Ingen av de personer som deltagit i arbetet har såvitt Bolaget känner till några väsentliga intressen i Bolaget. Bolaget eller Bolagets revisor har inte kontrollerat siffror, marknadsdata eller annan information som tagits fram av tredje man, varför styrelsen i Bolaget inte påtar sig något ansvar för riktigheten för sådan i Prospektet intagen information och sådan information bör läsas med detta i åtanke. Viss finansiell information i Prospektet har avrundats, varför vissa tabeller ej summerar korrekt.

Rådgivares intressen

Swedbank eller deras respektive närstående företag har tillhandahållit och kan i framtiden komma att tillhandahålla finansiella rådgivnings-, placerings-, investerings-, kommersiella bank- eller andra tjänster till Bolaget och dess närstående företag för vilka de har erhållit och i framtiden kan förväntas fortsätta erhålla sedvanliga arvoden och provisioner. Swedbank är vidare långgivare till Bolaget.¹⁾

1) För mer information angående Bolagets låneavtal med Swedbank hänvisas till rubriken "Finansiella avtal" i detta avsnitt.

Fullständig koncernstruktur

Per dagen för Prospektet är Brinova moderbolag till 64 direkt eller indirekt ägda dotterbolag i enlighet med nedanstående förteckning.

Brinova Fastigheter AB (publ), 556840-3918, Helsingborg	72 313 448	-
Brinova Holding AB, 559084-7819, Helsingborg	50 000	100
Brinova Sadeln AB, 559111-1694, Helsingborg	50 000	100
Brinova Holding Vellinge AB, 559047-9712, Helsingborg	50 000	100
Brinova Fina Fågeln AB, 556694-4400, Helsingborg	1 000	100
Brinova Rödebyholm AB, 559081-5709, Helsingborg	500	100
Brinova Kristianstad 1 AB, 559120-1719, Helsingborg	500	100
Brinova Kristianstad 2 AB, 559120-1701, Helsingborg	500	100
Brinova Kristianstad 3 AB, 559120-1636, Helsingborg	500	100
Brinova Kristianstad 4 AB, 559120-1644, Helsingborg	500	100
Brinova Kristianstad 5 AB, 559120-1610, Helsingborg	500	100
Brinova Kristianstad 6 AB, 559120-1628, Helsingborg	500	100
Brinova Färgaren AB, 556979-2889, Helsingborg	1 000	100
Brinova Eslöv Garvaren 17 AB, 559113-8192, Helsingborg	50 000	100
Brinova Karlskrona Hammarby 1:123 AB, 559068-9450, Helsingborg	500	100
Brinova Mjövik 2:36 AB, 559142-4394, Helsingborg	500	100
Brinova Mjövik 2:76 AB, 559142-4410, Helsingborg	500	100
Brinova Specialfastigheter AB, 556599-5809, Helsingborg	1 000	100
Brinova Flaggskepparen 3 AB, 556699-6442, Helsingborg	1 000	100
Brinova Lund Soldaten 14 AB, 556938-5866, Helsingborg	500	100
Brinova Kävlinge Bäckan AB, 559059-5087, Helsingborg	50 000	100
Brinova Invest AB, 556549-0454, Helsingborg	1 000	100
Brinova Projekt AB, 559061-2940, Helsingborg	1 000	100
Brinova Skooghs AB, 556191-3129, Helsingborg	25 000	100
Brinova Halmstad Kommanditbolag, 916824-0977, Helsingborg ¹⁾	-	100
Handelsbolaget Järnet 2, 916821-9054, Ängelholm ¹⁾	-	100
Brinova Helsingborg AB, 556349-8335, Helsingborg	136 594	100
Brinova Eslöv Holding AB, 556933-5796, Helsingborg	500	100
Brinova Dannemannen 33 AB, 556933-5945, Helsingborg	500	100
Brinova Gjutaregården AB, 556933-5705, Helsingborg	500	100
Brinova Berga AB, 556937-4480, Helsingborg	500	100
Brinova Dannemannen 36 AB, 559058-8306, Helsingborg	500	100
Brinova Dannemannen 37 AB, 559058-8355, Helsingborg	500	100
Brinova S-ärlan 3 AB, 556775-4642, Helsingborg	1 000	100
Brinova Tigern AB, 556704-6460, Helsingborg	1 000	100
Brinova Vellinge AB, 556630-1577, Helsingborg	8 000	100
Brinova Eskilstorp AB, 556866-3636, Helsingborg	500	100
Brinova Eslöv AB, 559027-6027, Helsingborg	50 000	100
Brinova Hörby AB, 559027-6019, Helsingborg	50 000	100
Brinova Karlskrona Lindblad AB, 559046-9770, Helsingborg	1 000	100
Brinova Karlskrona Bostäder AB, 559075-4601, Helsingborg	1 000	100
Brinova Fastigheter i Karlskrona AB, 559081-2128, Helsingborg	50 000	100
Brinova Oxie AB, 556471-9317, Helsingborg	7 000	100
Brinova Landskrona Holding AB, 556715-5485, Helsingborg	1 000	100
Brinova Landskrona 1 AB, 556683-4460, Helsingborg	50 000	100
Brinova Gallerian AB, 556787-1776, Helsingborg	100 000	100
Brinova Köpmannen AB, 556787-1784, Helsingborg	100 000	100
Brinova Landskrona 3 AB, 556595-6546, Helsingborg	20 000	100
Brinova Landskrona 2 AB, 556728-8658, Helsingborg	1 000	100
Brinova Göingegeten AB, 559061-1090, Helsingborg	500	100
Brinova Lomma AB, 559061-1082, Helsingborg	500	100
Brinova B-stenen 5 AB, 559061-1074, Helsingborg	500	100
Brinova Blentarp AB, 559061-1124, Helsingborg	500	100

Fullständig koncernstruktur, forts

Bolag, organisationsnummer, säte	Antal aktier/andelar	Andel i %
Brinova Stanstorp AB, 559061-1116, Helsingborg	500	100
Brinova Karaby AB, 559061-7832, Helsingborg	500	100
Brinova Malmö AB, 556753-4960, Helsingborg	100 000	100
Brinova Barsebäck AB, 556741-6234, Helsingborg	1 000	100
Brinova Sjöhem AB, 556785-5027, Helsingborg	100 000	100
Brinova Ödåkra AB, 559065-0155, Helsingborg	1 000	100
Brinova Sjöhem 8 AB, 556817-0475, Helsingborg	500	100
Handelsbolaget Elefanten i Oskarshamn, 916423-3455, Helsingborg ¹⁾	-	100
Handelsbolaget Ladan, 916752-4587, Helsingborg ¹⁾	-	100
Fastighetsbolaget Adonis Ett Handelsbolag, 916623-1572, Helsingborg ¹⁾	-	100
Solidhus i Bjärred unä Brinova Bjärred AB, 556677-0853, Svenljunga	1 600	100
Er-Ho Huset 9 AB unä Brinova Trehöringen AB, 556969-3129, Kävlinge	50 000	100

1) 1/100 ägs av Brinova Invest AB.

Handlingar införlivade genom hänvisning

Följande handlingar som tidigare har publicerats ska införlivas via hänvisning och utgöra en del av Prospektet:

Information	Sidor	Dokument
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015.	Resultaträkningar på sidorna 4 och 9, balansräkningar på sidorna 4–6 och 10, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 7 och 12, kassaflödesanalyser på sidorna 8 och 13, redovisningsprinciper och noter på sidorna 14–35 och revisionsberättelse på sidan 36.	Årsredovisning för Brinova Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2015.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2016.	Resultaträkningar på sidorna 38 och 42, balansräkningar på sidorna 39 och 43, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 40 och 44, kassaflödesanalyser på sidorna 41 och 45, redovisningsprinciper och noter på sidorna 47–67 och revisionsberättelse på sidorna 70–71.	Årsredovisning för Brinova Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2016.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter och revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017.	Resultaträkningar på sidorna 40 och 44, balansräkningar på sidorna 41 och 44, rapporter över förändringar i eget kapital på sidorna 42 och 45, kassaflödesanalyser på sidorna 43 och 45, redovisningsprinciper och noter på sidorna 46–65 och revisionsberättelse på sidorna 66–67.	Årsredovisning för Brinova Fastigheter AB (publ) för räkenskapsåret 2017.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden 1 januari 2018 – 30 juni 2018.	Resultaträkningar på sidorna 4 och 5, balansräkningar på sidan 7, rapporter över förändringar i eget kapital på sidan 6, kassaflödesanalyser på sidan 7 och revisorers granskningsrapport på sidan 20.	Delårsrapport för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari 2018 – 30 juni 2018.
Koncernens finansiella information med tillhörande noter för perioden 1 januari 2017 – 30 juni 2017.	Resultaträkningar på sidorna 4 och 5, balansräkningar på sidan 7, rapporter över förändringar i eget kapital på sidan 6, kassaflödesanalyser på sidan 7 och revisorn granskningsrapport på sidan 13.	Delårsrapport för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari 2018 – 30 juni 2017.

Kopior av följande dokument kan under hela Prospektets giltighetstid granskas hos Brinova Fastigheter AB (publ), Landskronavägen 23, 252 32 Helsingborg, under ordinarie kontorstid:

- Bolagets bolagsordning,
- Värderingsintyg avseende Bolagets fastighetsbestånd som utfärdats av oberoende sakkunnig,
- Bolagets delårsrapport för perioden januari – juni 2018,
- Bolagets reviderade årsredovisningar för 2015, 2016 samt 2017,
- Dotterbolagens årsredovisningar för räkenskapsåren 2015, 2016 och 2017, samt
- Prospektet.

Bolagsordning, reviderad års- och koncernredovisning för räkenskapsåren 2015, 2016 och 2017 samt delårsrapporten för perioden januari – juni 2018 hålls även tillgängliga via Bolagets hemsida, www.brinova.se.

Skattefrågor i Sverige

I nedanstående avsnitt sammanfattas vissa svenska skatteregler som kan komma att aktualiseras av med anledning av upptagandet till handel av i aktierna i Bolaget. Sammanfattningen vänder sig till aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att vara uttömmande och omfattar inte situationer där aktierna innehas av handelsbolag eller utgör lagertillgång i näringsverksamhet. Vidare behandlas inte de särskilda reglerna om skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolagssektorn som kan bli tillämpliga om aktieägare innehar aktier som anses vara näringsbetingade. Inte heller behandlas de särskilda regler som gäller för så kallade kvalificerade aktier i fåmansföretag. Särskilda skattekonsekvenser kan uppkomma också för andra kategorier av aktieägare, såsom investmentföretag och investeringsfonder. Innehavare av aktier rekommenderas att inhämta råd från skatterådgivare avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma i varje enskilt fall, inklusive tillämpligheten och effekten av utländska regler och skatteavtal.

Beskattning vid avyttring av aktier

Fysiska personer

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalvinster på noterade aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust vid avyttring av aktier beräknas normalt som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet. Omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas med tillämpning av genomsnittsmetoden. För marknadsnoterade aktier får omkostnadsbeloppet alternativt bestämmas enligt schablonmetoden till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningsutgifter. Kapitalförluster vid avyttring av marknadsnoterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommit samma år på andra marknadsnoterade aktier och delägarätter utom andelar i sådana investeringsfonder som endast innehåller svenska fordringsrätter (räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt får dras av med 70 procent mot övriga inkomster i inkomstslaget kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges skattereduktion mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande del. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Aktiebolag

Aktiebolag beskattas för alla inkomster i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer i enlighet med vad som anges ovan. Avdrag för kapitalförluster på aktier medges normalt endast mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. En kapitalförlust kan även, om vissa villkor är

uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster i bolag inom samma koncern under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger mellan bolagen och båda begär det för ett beskattningsår som har samma deklARATIONSTIDPUNKT. Kapitalförlust som inte har kunnat utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler.

Beskattning vid utnyttjande och avyttring av teckningsrätter

Utnyttjas teckningsrätter för teckning av nya aktier utlöses inte någon beskattning. För den som inte önskar utnyttja sin företrädesrätt att delta i Företrädesemissionen och avyttrar sina teckningsrätter ska kapitalvinsten tas upp till beskattning. Teckningsrätter som grundas på innehav av aktier i Brinova anses anskaffade för 0 kronor. Hela försäljningsersättningen efter avdrag för utgifter för avyttringen ska således tas upp till beskattning. Anskaffningsutgiften för de ursprungliga aktierna påverkas inte. För teckningsrätter i Brinova förvärvade på annat sätt än genom deltagande i Företrädesemissionen utgör vederlaget anskaffningsutgiften. Teckningsrätternas omkostnadsbelopp ska i detta fall medräknas vid beräkningen av omkostnadsbeloppet för förvärvade aktier.

Beskattning av utdelning

För fysiska personer och dödsbon beskattas utdelning på noterade aktier i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För aktiebolag beskattas utdelning med bolagsskatt om 22 procent. Om aktierna utgör näringsbetingade andelar hos ägaren gäller särskilda regler. Preliminär skatt avseende utdelning innehålls av Euroclear eller, för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. Bolaget ansvarar inte för att eventuell källskatt innehålls.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige utgår normalt svensk kupongskatt om 30 procent på utdelning från svenska aktiebolag. Denna skattesats är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning. Kupongskatten innehålls vid utdelningstillfället av Euroclear, eller för förvaltarregistrerade innehav, av förvaltaren. I de fall 30 procent kupongskatt innehålls vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller kupongskatt annars innehållits med för stort belopp, kan återbetalning begäras skriftligen hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningstillfället.

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier och andra delägarätter. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i det land där de har sin skatterättsliga hemvist. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av vissa värdepapper om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller vid något tillfälle under de tio närmast föregående kalenderåren varit bosatta i Sverige eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal mellan Sverige och andra länder för undvikande av dubbelbeskattning.

Adresser

Brinova Fastigheter AB (publ)

Besöksadress huvudkontor

Landskronavägen 23, Helsingborg

Postadress huvudkontor

252 32 Helsingborg

Finansiella rådgivare

Swedbank AB (publ)

Besöksadress

Malmskillnadsgatan 23, Stockholm

Postadress

SE-105 34 Stockholm

Telefon: +46 8 585 900 00

www.swedbank.se

Legal rådgivare till Bolaget

Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB

Besöksadress

Strandvägen 7A, Stockholm

Postadress

Box 5244

102 45 Stockholm

Telefon: +46 8 566 119 00

Revisor

EY AB

Besöksadress

Nytorgsgatan 14

Postadress

262 31, Ängelholm

Central värdepapperscentral

Euroclear Sweden AB

Box 191

101 23 Stockholm



Brinova Fastigheter AB (publ)
Landskronavägen 23, Helsingborg
www.brinova.se