

Q4/2016

januari till december 2016

En tillväxtresa

- Ackumulerade hyresintäkter uppgick till 111,6 Mkr (39,1)
- Ackumulerat driftsöverskott uppgick till 60,9 Mkr (22,3)
- Ackumulerat förvaltningsresultat uppgick till 33,4 Mkr (11,5)
- Ackumulerat resultat uppgick till 116,4 Mkr (23,8), motsvarande ett resultat per aktie om 2,4 kr (3,6)
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas (0)

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Beslut av Karlskrona kommun om tilldelning av projekt avseende en ny idrotts- och eventarena, innebärande förvärv, om- och tillbyggnad samt ett 25-årigt hyresavtal med kommunen med ett totalt hyresvärde om cirka 300 Mkr
- 20-årigt hyresavtal om 760 kvadratmeter har tecknats med Malmö Kommun för LSS-boende i Oxie Centrum
- Avtal tecknades om förvärv av ett fastighetsbestånd i Eslöv med ett fastighetsvärde om 685 Mkr. Beståndet tillträdades 2016-11-29
- Avtal tecknades om förvärv av två fastigheter, ett i Kävlinge och ett i Vellinge, med ett fastighetsvärde om totalt 275 Mkr, tillträde beräknas till i juni 2017 respektive juni 2018
- Styrelsen beslutade om att genomföra en nyemission av aktier av serie B. Erbjudandet utgjordes både av en företrädesemission och en spridningsemision. Nyemissionerna tillförde Brinova 310 Mkr
- Brinova erhåller markanvisning för att uppföra en förskola i Helsingborg som preliminärt kommer att bli 1 067 kvadratmeter
- Brinova tecknar räntesäkringar av låneportföljen, räntesäkringen görs med hjälp av ränteswapar om vardera 100 Mkr på åtta respektive tio år till en genomsnittlig ränta om 0,96%

Väsentliga händelser efter fjärde kvartalet

- Brinova säljer projektfastigheter i Hässleholm för ett fastighetsvärde om 52 Mkr och köper bostadsprojekt i Eslöv för ett fastighetsvärde om 60 Mkr
- Brinova erhåller markanvisning för att uppföra cirka 54 bostäder i Kristianstad
- Brinova refinansierar 411 Mkr hos Swedbank med en kapitalbindning om 3 år

Pågående aktiviteter

- Ombyggnad till Komvux för Landskrona Stad. Total investering om 65 Mkr med inflyttning i juni 2017
- Underhållsarbeten, i form av fasad- och bostadsrenoveringar, i fastigheter belägna i Landskrona. Total investering på cirka 50 Mkr under 2016 och 2017
- Ombyggnad till Malmö Stad för LSS boende, samt omställning av kontorsytor till 10 lägenheter. Total investering cirka 36 Mkr med inflyttning under sommaren 2017

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden januari-december 2015 och för balansposter per 31 december 2015.

Brinova i korthet

Brinova är ett fastighetsbolag med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Vision

Skapa värden genom att vara den självklara fastighetspartnern och samhällsutvecklaren i södra Sverige med inriktning på bostäder och samhällsfastigheter.

Affärsidé

Skapa hög avkastning genom att erbjuda marknaden attraktiva och prisvärda bostäder och lokaler såväl för offentlig sektor som för näringslivet i övrigt. Värden skapas genom selektiva förvärv, aktiv förvaltning och en effektiv nyproduktion.

Övergripande mål

Att vara ett expanderande fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige.

Övergripande strategier

Avsikten är att bolaget skall växa organiskt genom förvärv och nybyggnationer. Detta genomförs med hjälp av bolagets lokala närvaro och engagerade medarbetare med tydligt kundfokus. Bolaget arbetar nära kommunerna på förvaltningsorterna.

Brinovas strategi skall ligga i linje med marknadens efterfrågan på bostäder och samhällsfastigheter.

Hållbarhet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Vi ska vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom engagemang inom prioriterade områden. Vi ska:

- bidra till en bättre miljö genom energieffektiva lösningar i våra fastigheter.
- se över befintligt bestånd för att skapa mer energieffektiva fastigheter – något som på sikt också kan ge lägre driftskostnader för våra hyresgäster.
- vara en spännande och ansvarstagande arbetsgivare som attraherar och utvecklar, engagerade och kompetenta medarbetare, såväl nya som befintliga.

Koncernen i siffror	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	11,0	1,4	33,4	11,5
Periodens totalresultat, Mkr	11,7	13,8	116,4	23,8
Balansomslutning, Mkr	2 766,7	1 197,9	2 766,7	1 197,9
Eget kapital per aktie, kr	15,5	13,0	15,5	13,0
Resultat per aktie, kr	0,2	0,3	2,4	3,6
Hyresintäkter, Mkr	36,4	17,4	111,6	39,1
Driftsöverskott, Mkr	20,5	7,3	60,9	22,3
Hyresvärde, Mkr	205,2	104,6	205,2	104,6
Uthyrbar yta, tkvm	184,0	108,9	184,0	108,9



förvärv



aktiv förvaltning



nybyggnation

Affärsmodell

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



VD-kommentar

Under 2016 la vi grunden för Brinovas tillväxtresa

Sammantaget var det ett mycket händelserikt år där vi tog många viktiga steg på vår tillväxtresa, det vill säga att bli en betydande aktör inom bostadsfastigheter och samhällsfastigheter i södra Sverige. I början av året hade vi ett fastighetsvärde på cirka 1 Mdkr och vid årsskiftet 2016/2017 hade det ökat till cirka 2,5 Mdkr. Under året fick vi också organisationen på plats med viktiga funktioner inom fastighetsförvaltning, ekonomi och administration. Slutligen var börsnoteringen under hösten en milstolpe i vår utveckling och en förutsättning för vår framtida expansion.

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

Ett förvärvsintensivt år

Brinova har en långsiktig tillväxtplan med målet att ha ett fastighetsbestånd på cirka 4 Mdkr 2018. Under 2016 la vi grunden för denna tillväxt genom ett flertal större förvärv. Det största förvärvet gjorde vi i november då Brinova förvärvade och tillträdde sex fastigheter i Eslöv, för ett fastighetsvärde om 685 Mkr. I Eslöv blir vi en betydande aktör med 455 lägenheter, samt skola och vårdboende på över 10 000 kvm och byggrätter på lika mycket. Vi kommer att fortsätta med den förra ägarens goda samarbete med kommunen och bidra till stadens utveckling. Vi förvärvade även fastigheter i Vellinge och Kävlinge där tillträdet sker under 2017 respektive 2018. Med dessa förvärv, inklusive tillträdde förvärv, ökar vi vårt fastighetsvärde från 1,8 till 2,8 Mdkr, hyresvärdet från 152 till 205 Mkr och uthyrbara area från cirka 137 000 kvm till cirka 190 000 kvm. Andra betydande förvärv under året var 145 lägenheter i Lund med omnejd och fem samhällsfastigheter i Malmö. Dessutom vann Brinova upphandlingen i Karlskrona om förvärv, ombyggnad och uthyrning av event- och idrottsarena med tillträde våren 2017.

Värdeskapande renovering och underhåll

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

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

Aktiv förvaltning skapar ökad avkastning

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

Börsnoteringen en milstolpe

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

Stark finansiell ställning

Under året stärkte vi vår finansiella ställning. Under det första kvartalet genomförde vi en refinansiering på 229 Mkr till förmånliga villkor samt genomförde en nyemission om 135 Mkr. I samband med förvärven i november genomförde vi ytterligare emissioner, vilka blev övertecknade och tillförde bolaget 310 Mkr. Vår finansiella ställning är stark och medger fortsatt tillväxt under 2017.

Fortsatt stark fastighetsmarknad

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

Fastighetsutveckling under 2017

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

Per Johansson, VD

Resultat, intäkter och kostnader

Hysesintäkter

Hysesintäkterna under året uppgick till 111,6 Mkr (39,1). För det fjärde kvartalet innebar det en ökning med 6,6 Mkr jämfört med det tredje kvartalet 2016. Ökningen kan främst hänföras till de fastigheter som förvärvades i november 2016.

Under fjärde kvartalet har renoveringar och uthyrningsarbetet fortskridit. Ett antal projekt både i Landskrona och Kristianstad är färdigställda. Diskussioner pågår på ett flertal orter med hyresgäster som önskar utöka den förhyrda ytan.

Det totala hyresvärdet för beståndet per 2016-12-31 uppgick till 205,2 Mkr (104,6). De kontrakterade hysesintäkterna uppgår till 183,6 Mkr (81,9). Brinovas fokus ligger på att behålla den ekonomiska uthyrningsgraden som uppgick till 90 procent (78).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna för året uppgick till 52,1 Mkr (18,6). Jämfört med tredje kvartalet ökade kostnaderna med 3,6 Mkr, främst på grund av förvärvade fastigheter. Brinova arbetar löpande med att effektivisera drift och skötsel bland annat genom att nyanställa personal med kompetens inom energiområdet, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnytta.

Driftsöverskott och förvaltningsresultat

Driftsöverskottet för året uppgick till 60,9 Mkr (22,3) vilket ger en överskottsgrad om 55 procent (57). Det långsiktiga målet är att överskottsgraden ska uppgå till 60 procent. Det ska ske genom lägre fastighetskostnader, bland annat genom energioptimering.

Förvaltningsresultatet för året uppgick till 33,4 Mkr (11,5). Jämfört med tredje kvartalet ökade förvaltningsresultatet under det fjärde kvartalet med 1,8 Mkr.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 2 491,4 Mkr (976,2). Ökningen består till största delen av nyförvärvade fastighetsbestånd men även av investeringar i befintligt bestånd. Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgår till 115,1 Mkr (15,2) vilket kan hänföras till nyuthyrningar, färdigställda projekt och sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 116,4 Mkr (23,8).

Närstående

I årets resultat ingår närståendetransaktioner med Ateneum AB om konsulttjänster uppgående till 0,7 Mkr, räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,8 Mkr och Backahill Holding AB om 0,4 Mkr. Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 9,6 Mkr.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2016 okt-dec	2015 okt-dec	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Hysesintäkter	36,4	17,4	111,6	39,1
Övriga intäkter	0,2	0,4	1,4	1,8
Fastighetskostnader	-16,1	-10,5	-52,1	-18,6
Driftsöverskott	20,5	7,3	60,9	22,3
Central administration	-5,2	-4,0	-16,3	-6,9
Andel i resultat från intressebolag	0,0	0,0	0,0	0,4
Finansiella intäkter	0,0	0,1	0,1	0,4
Finansiella kostnader	-4,3	-2,0	-11,3	-4,7
Förvaltningsresultat	11,0	1,4	33,4	11,5
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,2	15,2	0,7	2,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	3,8	0,0	115,1	15,2
Orealiserade värdeförändringar från derivat	-0,6	0,0	-0,6	0,0
Resultat före skatt	14,4	16,6	148,6	29,4
Skatt	-2,7	-2,8	-32,2	-5,6
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	11,7	13,8	116,4	23,8
Nyckeltal före och efter utspädning				
Eget kapital, kr per aktie	15,5	13,0	15,5	13,0
Periodens totalresultat, kr per aktie	0,2	0,3	2,4	3,6
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	42,2	72,3	42,2

I koncernen återfinns inga poster som redovisas i övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med periodens resultat. Koncernen har inget innehav utan bestämmande inflytande därför är hela totalresultatet hänförligt till moderbolagets aktieägare. Ingen utspädningseffekt finns då inga potentiella aktier föreligger.

Utfall per kvartal

Mkr	Hysesintäkter	Fastighetskostnader	Driftsöverskott	Förvaltningsresultat
Q1-2016	21,8	13,5	8,8	3,3
Q2-2016	23,6	10,0	14,1	9,9
Q3-2016	29,8	12,5	17,5	9,2
Q4-2016	36,4	16,1	20,5	11,0

Tillväxt via nyproduktion



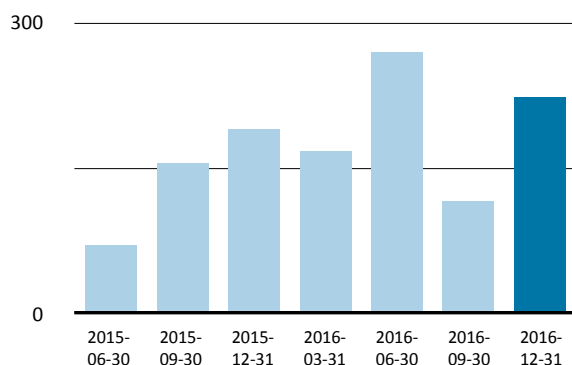
Brinovas hittills största projekt

- Brinova förvärvar Idrottshallen och Östersjöhallen och tecknar samtidigt ett 25-årigt hyresavtal med Karlskrona kommun med ett totalt hyresvärde om 300 MSEK
- Arenan, byggd 1961 byggs om till en 8 000 kvm stor multiarena och förväntas bli klar under hösten 2018

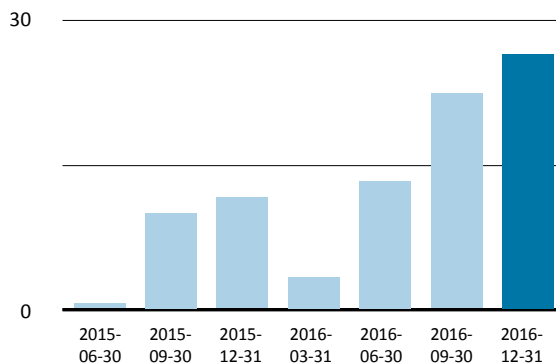
Kassaflödet

Årets kassaflöde uppgick till 33,4 Mkr (185,8). Kassaflödet har minskat genom förvärv och investeringar i befintliga fastigheter som delvis finansierats genom upptagande av nya lån. Kassaflödet har påverkats positivt genom genomförda nyemissioner. Likvida medel vid periodens utgång uppgår till 225,1 Mkr (191,7).

LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT



KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL



Mkr	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Resultat före skatt	148,6	29,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-116,6	-17,8
Betald skatt	-5,4	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26,6	11,6
Förändring av rörelsefordringar	-9,1	8,6
Förändring av rörelseskulder	17,7	-2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35,2	17,9
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-426,9	47,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-186,5	-55,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter	4,2	21,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,6	-0,3
Förändring av finansiella tillgångar	1,9	8,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-607,9	21,5
Nyemission	444,5	74,5
Förändring av lån	161,6	71,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	606,1	146,4
Årets kassaflöde	33,4	185,8
Likvida medel vid årets början	191,7	5,9
Likvida medel vid årets slut	225,1	191,7



Eslöv

Fastigheter i Eslöv som tillträdades i november 2016.



Finansiell ställning

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 502,2 Mkr (580,8) uppdelat på lån från fyra olika svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån i förvärvade fastigheter.

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

Två avtal om räntesäkringar tecknades under det fjärde kvartalet. Räntesäkringen har gjorts med hjälp av ränteswapar om vardera 100 Mkr på åtta respektive tio år till en genomsnittlig ränta om 0,96%.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,9 år. Av den totala skulden är 43 procent (78) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering.

Efter periodens utgång har avtal tecknats om refinansiering av 411 Mkr hos Swedbank med en kapitalbindning om 3 år.

Belåningsgraden vid utgången av det andra kvartalet uppgick

till 60,3 procent (59,2) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,0 ggr (4,0).

Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per 2016-12-31 uppgick till 1,5 procent (1,4).

Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick 2016-12-31 till 1 121,6 Mkr (549,9) eller 15,5 kr per aktie (13,0).

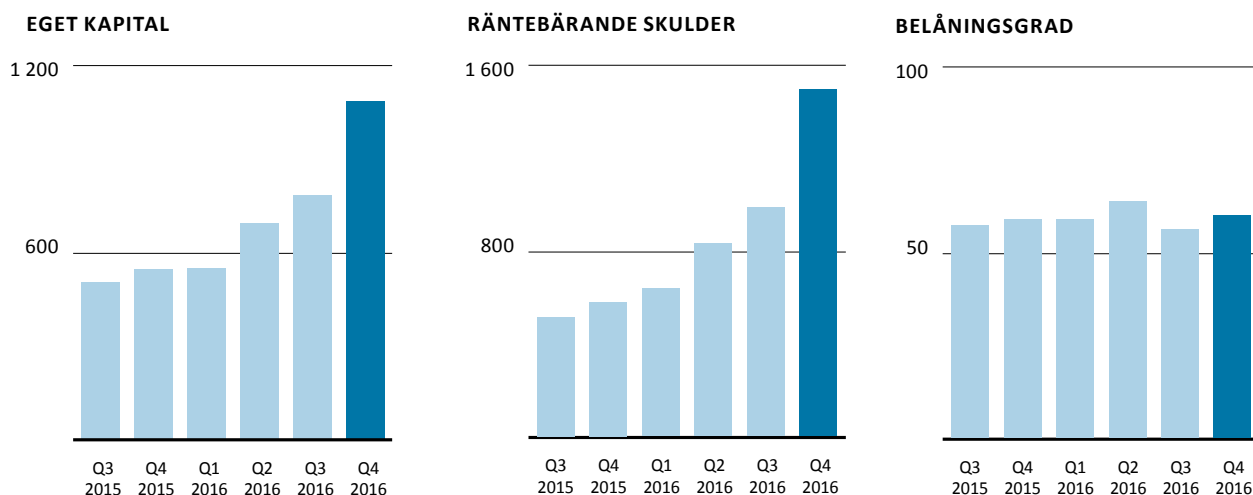
Under maj månad genomfördes en nyemission om totalt 10 365 068 nya aktier. Aktierna emitterades enligt det bemyndigande styrelsen erhöill vid bolagets årsstämma 2016-04-15.

Ytterligare nyemissioner genomfördes under december månad om totalt 19 722 729 nya aktier. Aktierna emitterades enligt det bemyndigande styrelsen erhöill vid bolagets årsstämma 2016-04-15.

Soliditeten uppgick till 40,5 procent (45,9) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 225,1 mkr (191,7).

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	2 491,4	976,2
Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,2
Finansiella anläggningstillgångar	6,0	7,8
Uppskjuten skattefordran	14,1	10,5
Summa anläggningstillgångar	2 512,1	994,7
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	29,5	11,5
Likvida medel	225,1	191,7
Summa omsättningstillgångar	254,6	203,2
Summa tillgångar	2 766,7	1 197,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 121,6	549,9
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	851,3	125,2
Uppskjuten skatteskuld	49,7	25,7
Övriga långfristiga skulder	0,6	0,0
Summa långfristiga skulder	901,6	150,9
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	650,9	455,6
Övriga kortfristiga skulder	92,6	41,5
Summa kortfristiga skulder	743,5	497,1
Summa eget kapital och skulder	2 766,7	1 197,9



Rapport över förändring i koncernens eget kapital

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	549,9	22,1
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	549,9	22,1
Nyemission	444,5	504,0
Effekt av nya definitioner av eget kapitalposter	10,8	0,0
Periodens resultat och totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	116,4	23,8
Belopp vid periodens slut	1 121,6	549,9
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 121,6	549,9

Ränte- och låneförfall

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

Räntesäkringar via ränteswap

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

Fastighetsbestånd

Portföljens värde uppgick till 2 491 Mkr vid utgången av det fjärde kvartalet. Detta är en ökning med 739 Mkr jämfört med utgången av det tredje kvartalet. Ökningen består främst av det förvärvade beståndet av bostadsfastigheter i Eslöv.

Fastighetsinnehav

Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige och främst lokaliserat till orterna Eslöv, Landskrona, Kristianstad, Malmö, Karlskrona och Lund. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhälls- och kommersiella fastigheter.

Fastighetsinnehavet består av 50 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 184 032 kvm och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs bl a av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö, och Lund. Region Öst utgörs bl a av orterna Kristianstad och Karlskrona.

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter skett med 106,1 Mkr, varav större delen avser en ombyggnation i fastigheten Östra Roten 21 till Kulturskola och i fastigheten Karl XV 18 till Komvux, bägge ombyggnationerna åt Landskrona kommun.

Under kvartal 1 förvärvades fastigheterna Karlskrona Lindblad 10 och 24 till ett fastighetsvärde om 75 Mkr. Fastigheterna har en total uthyrningsbar area om cirka 8 700 kvm och ligger belägna på Trossö i centrala Karlskrona.

Per 2016-06-30 tillträdde sex bostadsfastigheter i området kring Lund med en total uthyrningsbar area om cirka 9 000 kvm och 145 lägenheter. Hyresvärdet uppgår till 13,2 mkr per år och fastigheterna är fullt uthyrda.

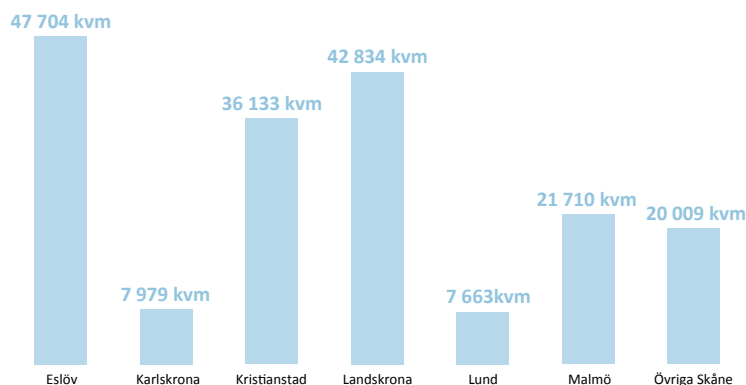
Avtal tecknades 2016-06-30 om förvärv av samhällsfastigheter i området runt Malmö. Beståndet utgörs av fem fastigheter med en total uthyrningsbar area om cirka 8 000 kvm. Hyresvärdet uppgår till 14,1 mkr per år och hyresgäster är bland andra Malmö Stad och Region Skåne. Fastigheterna tillträdde 2016-08-31.

Både avtal om förvärv samt tillträde genomfördes 2016-07-01 av en kontorsfastighet i Sjöhemsområdet i Kristianstad. Uthyrningsbar yta uppgår till cirka 800 kvm och hyresvärdet till 0,7 mkr per år.

Både avtal om förvärv samt tillträde genomfördes 2016-08-31 av

Kontrakterade hyresintäkter, Mkr

	Inom ett år	Mellan 1 och 5 år	Senare än fem år	Bostäder	Summa
2016-03-31	31,3	37,6	14,8	7,2	90,9
2016-06-30	35,9	39,8	14,9	17,1	107,7
2016-09-30	30,4	59,1	16,4	24,9	130,8
2016-12-31	17,1	63,0	40,1	63,5	183,6



Yta per ort

en skolfastighet i Barsebäck. Hyresvärdet uppgår till drygt 3 Mkr per år och hyresavtalet sträcker sig till 2036. Uthyrningsbar yta uppgår till 2 400 kvm.

Brinova tecknade 2016-11-21 avtal med Mälö Fastigheter AB om att förvärva ett fastighetsbestånd i Eslöv på 455 bostäder samt samhällsfastigheter för ett underliggande fastighetsvärde om 685 Mkr. Fastigheterna tillträdde 2016-11-29.

Avtal tecknades 2016-11-21 med ER-HO Bygg AB och Backahill AB om förvärv av dels en fastighet i Vellinge om cirka 3 500 kvm för vårdboende samt en fastighet i Kävlinge på cirka 3 400 kvm för hyresrätter och LSS-boende för totalt 275 Mkr. Förvärven av bestånden i Vellinge och Kävlinge kräver ett godkännande av Brinovas bolagsstämma då det är en transaktion med närstående. Tillträde beräknas till juni 2017 respektive juni 2018.

Fastighetsvärdering

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under perioden uppgår till 115,1 Mkr (15,2), bland annat på grund av effekter av nyuthyrningar, färdigställda projekt samt sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

Brinova genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Under tredje kvartalet utfördes externa värderingar på hela beståndet.

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

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2015.

Hyresvärde per region, Mkr

Region	Q1-2016	Q2-2016	Q3-2016	Q4-2016
Väst	66,9	83,0	103,3	156,7
Öst	46,6	47,3	48,4	48,5
Summa	113,5	130,3	151,7	205,2

Yta per fastighetstyp

Ort	kvm
Bostäder	71 656
Samhällsfastigheter	51 402
Kommersiellt	60 974
Summa	184 032

Fastighetsbestånd Region Väst

Fastighet	Ort	Yta, tkvm	Typ
Dannemannen 33	Eslöv	6 409	Samhällsfastighet
Dannemannen 36	Eslöv	0	Mark
Dannemannen 37	Eslöv	0	Mark
Gjutaren 15	Eslöv	3 020	Bostäder
Piggvaren 4	Eslöv	32 686	Bostäder
Sådesärlan 3	Eslöv	5 279	Bostäder
Ölycke 1:69	Eslöv	310	Kommersiellt
Dybeck 4	Hörby	2 422	Kommersiellt
Barsebäck 42:53	Kävlinge	2 398	Samhällsfastighet
Karaby 2:303	Kävlinge	1 332	Samhällsfastighet
Banér 1	Landskrona	902	Bostäder
Banér 11	Landskrona	883	Kommersiellt
Erik Dahlberg 1	Landskrona	961	Kommersiellt
Erik Dahlberg 13	Landskrona	943	Bostäder
Erik Dahlberg 14	Landskrona	2 723	Bostäder
Karl XV 17	Landskrona	5 028	Kommersiellt
Karl XV 4,18	Landskrona	13 891	Samhällsfastighet
Köpmannen 13	Landskrona	1 518	Bostäder
Köpmannen 14	Landskrona	2 860	Bostäder
Köpmannen 2	Landskrona	937	Bostäder
Tigern 7	Landskrona	1 580	Samhällsfastighet
Östra Roten 21	Landskrona	10 608	Bostäder
Lomma 27:133	Lomma	1 764	Samhällsfastighet
Bautastenen 4	Lund	1 516	Samhällsfastighet
Göingegeten 1	Lund	1 956	Samhällsfastighet
Brandvakten 3	Malmö	580	Samhällsfastighet
Körmästaren 1	Malmö	2 139	Samhällsfastighet
Nattsländan 1	Malmö	2 134	Samhällsfastighet
Sånekulla 16	Malmö	2 235	Samhällsfastighet
Vannagården 2	Malmö	741	Samhällsfastighet
Oxievång 2,3,6	Oxie	13 881	Kommersiellt
Blentarp 67:35	Sjöbo	1 120	Samhällsfastighet
Stanstorp 7:298	Staffanstorps	1 307	Samhällsfastighet
Eskilstorp 27:8	Vellinge	2 279	Kommersiellt
Vellinge 40:130	Vellinge	2 013	Kommersiellt
Summa		130 355	

Fastighetsbestånd Region Öst

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

Förändring fastighetsvärde

Fastighet	Mkr
Ingående verkligt värde	976,2
Fastighetsförvärv	1 297,5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	106,1
Försäljningar	-3,5
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	115,1
Summa	2 491,4

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Mkr	2016 jan-dec	2015 jan-dec
Nettoomsättning	9,7	0,4
Rörelsens kostnader	-25,5	-3,3
Rörelseresultat	-15,8	-2,9
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	-54,5	0,1
Resultat från andelar i intressebolag	0,0	0,4
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	0,1	0,3
Räntekostnader och liknande kostnader	-1,2	0,0
Resultat efter finansiella poster	-71,4	-2,1
Bokslutsdispositioner	0,0	0,7
Resultat före skatt	-71,4	-1,4
Skatt på periodens resultat	1,4	1,2
Periodens resultat	-70,0	-0,2

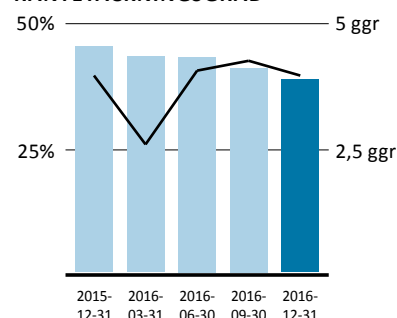
Balansräkning i sammandrag

Mkr	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	0,6	0,2
Finansiella anläggningstillgångar	920,1	464,3
Summa anläggningstillgångar	920,7	464,5
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	155,3	15,4
Kortfristiga fordringar	4,1	0,0
Kassa och bank	144,5	48,0
Summa omsättningstillgångar	303,9	63,4
Summa tillgångar	1 224,6	527,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	901,2	526,8
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder	0,6	0,0
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	311,1	0,0
Övriga kortfristiga skulder	11,7	1,1
Summa kortfristiga skulder	322,8	1,1
Summa eget kapital och skulder	1 224,6	527,9

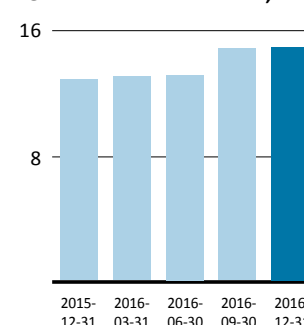
Nyckeltal

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

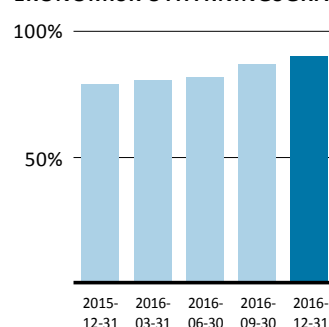
SOLIDITET OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



EGET KAPITAL PER AKTIE, KR



EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



Brinovas aktie

Vid extra bolagsstämma 2016-01-29 beslutades om en uppdelning mellan A- respektive B aktier, där en aktie av serie A berättigar till 10 röster och en aktie av serie B berättigar till 1 röst.

Vid ordinarie årsstämma 2016-04-15 bemyndigades styrelsen att utge nya aktier av serie B. En nyemission genomfördes under maj månad som tillförde bolaget 10 365 068 aktier av serie B samt eget kapital om cirka 134 Mkr. Ytterligare emissioner genomför-

des i december månad där bolaget tillfördes 19 722 729 aktier av serie B samt eget kapital om cirka 310 Mkr.

Brinova noterade aktien av serie B på börsen Nasdaq First North Premier 2016-09-30. Stängningskursen 2016-12-31 var 15,30 kr. Antalet aktieägare vid årets slut uppgår till 1 877 st.

Ägarstruktur 2016-12-31	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	29,8	43,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	25,5	34,7
ER-HO Förvaltning AB	2 400	4 850	10,0	11,8
Acrinova AB		2 555	3,5	1,0
Övriga aktieägare		22 517	31,2	9,2
Summa	19 200	53 113	100,0	100,0

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats.

Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2015.

Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2015

Risker

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2015 års årsredovisning.

Ängelholm den 27 februari 2017
Brinova Fastigheter AB (publ)

Denna rapport har inte varit föremål för särskild granskning av bolagets revisorer.

Erik Selin

Svante Paulsson

Mikael Hofmann

Lars Rosvall

Johan Ericsson

Malmö, Körmästaren 1



Övriga upplysningar

Personal, organisation, ledning och styrelse

Antalet anställda uppgick 2016-12-31 till 16 personer. De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona och på huvudkontoret i Ängelholm.

Styrelsen utsåg under perioden Per Johansson till ny VD i Brinova, han tillträdde tjänsten den 1 april.

Vid årsstämman 2016-04-15 utökades styrelsen med en ledamot. Styrelsens sammansättning utgörs därmed av styrelseordförande Erik Selin, ledamöterna Svante Paulsson, Mikael Hofmann och Lars Rosvall, samt den nyvalde ledamoten Johan Ericsson. Styrelsesuppleant är Erik Paulsson.

Händelser efter periodens utgång

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

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

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

Utdelning

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2016. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare.

Pressmeddelanden under fjärde kvartalet

2016-10-11	Brinova tilldelas projekt avseende Idrotts- och Östersjöhallen och tecknar långtidskontrakt med Karlskrona kommun
2016-11-22	Brinova förvärvar fastigheter för cirka 960 MSEK och genomför nyemissioner om cirka 258 MSEK
2016-11-22	Förtydligande av pressmeddelande 2016-11-22 "Brinova förvärvar fastigheter för cirka 960 MSEK och genomför nyemissioner om cirka 258 MSEK"
2016-11-23	Brinova gör räntesäkringar av låneportföljen
2016-11-29	Brinova offentliggör prospekt
2016-12-20	Brinovas nyemissioner fulltecknade
2016-12-20	Brinova har genomfört ytterligare nyemission av B-aktier om cirka 57 MSEK

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Belåningsgrad

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

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Genomsnittlig ränta

Genomsnittlig ränta på låneportföljen.

Hyresvärde

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

Kapitalbindning

Genomsnittlig återstående kapitalbindningstid på låneportföljen.

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolaget aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsoverskott i procent av hyresintäkterna.

Brinova är ett fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Brinova är verksamt främst inom segmenten hyresbostäder och samhällsfastigheter men har också kompletterande kommersiella lokaler. Brinova har ett 50-tal fastigheter om totalt ca 185 000 kvm. Fastighetsbeståndet har ett marknadsvärde på ca 2,5 miljarder kronor. Med starka ägare som Backahill och Balder har bolaget stora tillväxtambitioner i regionen. Huvudkontoret ligger i Ängelholm.

Finansiell kalender:

Årsstämma 4 maj 2017
Delårsrapport januari-mars 2017 4 maj 2017
Delårsrapport januari-juni 17 juli 2017
Delårsrapport januari -september 2017 9 november 2017

För vidare information vänligen kontakta:

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

Malin Rosén, CFO
malin.rosen@brinova.se, tel. 0709-29 49 52

Certified Adviser

Remium Nordic AB
Humlegårdsgatan 20
114 46 Stockholm
08-454 32 20

Aktieinformation

Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB är skyldiga att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 28 februari kl 08.00 CET.



Tåstrupsgatan 2
26263 Ängelholm

brinova.se
info@brinova.se