

Delårsrapport

# Q2/2016

januari till juni 2016

## En förvärvsintensiv period

- Hyresintäkterna uppgick till 45,4 Mkr (39,1)
- Driftsöverskottet uppgick till 22,9 Mkr (22,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 13,2 Mkr (11,5)
- Periodens resultat uppgick till 14,2 Mkr (23,8), motsvarande ett resultat per aktie om 0,3 kr (3,6)

### Väsentliga händelser under andra kvartalet

- Per Johansson har den 1 april tillträtt som ny VD.
- Refinansiering av ca 229 Mkr med en ny kapitalbindning om 3 år.
- Nyemission om ca 10 miljoner aktier och 134 Mkr.
- Uppdelning på två aktieslag, A- respektive B aktier.
- Förvärv av sex fastigheter i Lund med omnejd, med ett beräknat hyresvärde om 13,2 Mkr och en uthyrningsbar area om ca 9 000 kvm. Fastigheterna tillträdde den 30 juni 2016.
- Avtal om förvärv har tecknats avseende 5 samhällsfastigheter i Malmö med omnejd, med ett beräknat hyresvärde om 14,1 Mkr och en uthyrningsbar yta om ca 8 000 kvm. Fastigheterna tillträdde 2016-08-31.

### Väsentliga händelser efter andra kvartalet

- Avtal om förvärv har tecknats avseende fastigheten Kristianstad Sjöhem 8.

### Pågående aktiviteter

- Ombyggnad till Kulturskola för Landskrona Stad. Total investering om 23 Mkr med inflyttning i juli 2016.
- Ombyggnad till Komvux för Landskrona Stad. Total investering om 65 Mkr med inflyttning i juni 2017.
- Ombyggnad till Trafikverket i Kristianstad. Total investering om 18 Mkr med inflyttning augusti 2016.

*Siffror inom parantes avser helåret 2015*

# Brinova i korthet

**Dagens Brinova är ett fastighetsbolag med inriktning på hyresbostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler.**

## Vision

Skapa värden genom att vara den självklara fastighetspartnern och samhällsutvecklaren i södra Sverige

## 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 väl avvägda försäljningar.

## Övergripande mål

Att vara ett expanderade fastighetsbolag med fokus på hyresbostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler i södra Sverige.

## Övergripande strategier

Avsikten är att bolaget skall växa organiskt samt genom förvärv och nybyggnationer. Detta genomförs med hjälp av bolagets lokala närvaro och engagerade medarbetare med tydligt kundfokus. Bolaget kommer att arbeta nära kommunerna på förvaltningsorterna då många av kommunerna önskar fler aktörer som tar sig an samhällsnyttiga funktioner som skolor och äldreboenden i städerna.

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

## Hållbarhet

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

- 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.

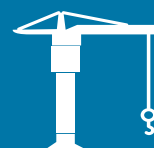
| Koncernen i siffror          | 2016    | 2015    | 2015    |
|------------------------------|---------|---------|---------|
|                              | jan-jun | jan-jun | jan-dec |
| Förvaltningsresultat, Mkr    | 13,2    | 0,5     | 11,5    |
| Periodens totalresultat, Mkr | 14,2    | 0,4     | 23,8    |
| Balansomslutning, Mkr        | 1 596,1 | 127,5   | 1 197,9 |
| Eget kapital per aktie, kr   | 13,3    | 2,6     | 13,0    |
| Resultat per aktie, kr       | 0,3     | 0,1     | 3,6     |
| Hyresintäkter, Mkr           | 45,4    | 0,6     | 39,1    |
| Driftsöverskott, Mkr         | 22,9    | 0,8     | 22,3    |
| Hyresvärde, Mkr              | 130,3   | 3,5     | 104,6   |
| Uthyrbar yta, tkvm           | 126,2   | 4,7     | 108,9   |



**förvärv**



**aktiv förvaltning**



**nybyggnation**

## Affärsmodell

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



# VD-kommentar

## Fokus på tillväxt inom segment med stora behov

Brinova är ett nyetablerat fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Som nybliven VD är det en stor förmån att få leda arbetet tillsammans med duktiga medarbetare för att skapa ett nytt fastighetsbolag på den svenska marknaden, med fokus på bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige.

### Tydlig tillväxtstrategi

Vi har utvecklat en affärsstrategi som bygger på tillväxt – vi ska expandera vårt fastighetsbestånd från dagens 1,3 miljarder kronor till cirka 3 miljarder kronor 2018. Avsikten är att växa såväl organiskt som genom förvärv och nybyggnationer. En central del i vår expansion blir att arbeta nära kommunerna på förvaltningsorterna då många av kommunerna önskar fler aktörer som tar sig an samhällsnyttiga funktioner som äldreboenden och skolor.

### Kommentar till det andra kvartalet

Förvaltningsresultatet för det andra kvartalet ligger i linje med vår förväntan, men är haltande då några större uthyrningsprojekt inte är färdigställda och inflyttade. De förvärv som Brinova genomförde under våren och sommaren påverkar ännu inte siffrorna. Vår uthyrningsgrad är cirka 81 procent och där målet är att få upp den till över 90 procent till årsskiftet 2016/2017.

### Fokus för arbetet under våren

Vårt arbete under det första halvåret har fokuserat på förvärv av nya fastigheter, utveckling av vårt befintliga fastighetsbestånd och förstärkning av vår organisation. Under våren och början av sommaren gjorde vi förvärv för totalt cirka 0,5 miljarder kronor. Det har framför allt varit bostäder och samhällsfastigheter i Malmö och Lund med omnejd. När dessa förvärv tillträtts kommer vi upp i ett fastighetsvärde på cirka 1,6 miljarder kronor.

Parallellt med ambitionen att växa med nya affärer har vi satt igång ett arbete med att utveckla och förbättra befintligt bestånd med fokus på energioptimering, uthyrning, underhåll och värdeskapande förbättringsåtgärder. Vi påbörjade ett stort projekt i Landskrona med att rusta upp samtliga våra fastigheter. Vi äger många av de centrala fastigheterna i Landskrona, och blir därmed en viktig part i att utveckla staden och göra den mer attraktiv vilket kommer få positiv inverkan på våra investeringar.

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



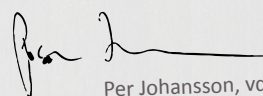
### Gynnsam fastighetsmarknad

Vi ser framför oss en fortsatt stabil och gynnsam marknad för fastighetsinvesteringar, där behovet av bostäder kommer vara fortsatt stort de närmaste åren. Vår bedömning är att fler kommuner önskar fler privata inslag när det gäller samhällsnyttiga fastigheter såsom äldreboende, LSS-boende och skolor, något som har förstärkts av den ökade andelen nyanlända i Sverige. Även när det gäller bostäder finns det ett stort behov i de allra flesta kommuner. Brinova kommer att vara en aktiv aktör och utveckla och producera prisvärda och effektiva bostäder. Vi har idag byggrätter för att kunna uppföra cirka 500 bostäder.

När det gäller transaktionsmarknaden ökar konkurrensen om investeringar i framförallt segmenten bostäder och samhällsfastigheter, vilket har lett till pressade avkastningsnivåer. Detta får till följd att vi behöver vara oerhört aktiva och utnyttja alla de kontakter vi har, och hitta affärerna "off market" i vårt mål om fortsatt tillväxt. Vi kommer också att arbeta aktivt med att utnyttja våra byggrätter för att växa genom nyproduktion.

### Mål för andra halvåret

Under andra halvåret kommer vi fortsätta vårt fokus på tillväxt, både med projektering för egen byggnation och fler fastighetsförvärv. Vi kommer också arbeta med att förbättra nyckeltalen för vår förvaltning och få alla system och resurser på plats. Ett viktigt mål för hösten blir noteringen på **Nasdaq First North Premier**. Det innebär att vi fortsätter att förbereda bolaget för en börsnoterad tillvaro i frågor som ekonomisk rapportering, juridik och kommunikation. Ett viktigt steg i denna process är att öka Brinovas synlighet och därmed bland annat underlätta framtida kapitalanskaffningar. Det kommer bli ett intensivt, roligt och spännande andra halvår.

  
Per Johansson, vd

# Resultat, intäkter och kostnader

(Per 2015-06-30 ägde koncernen endast två fastigheter, dessa jämförelsesiffror är ej relevanta och siffror inom parantes avser helåret 2015)

## Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden uppgick till 45,4 mkr (39,1). För det enstaka kvartalet innebar det en ökning med 1,8 mkr jämfört med det första kvartalet 2016. Ökningen kan hänföras till de fastigheter som förvärvades i februari 2016.

Under andra kvartalet har renoveringar och uthyrningsarbetet fortskridit. Ett antal större projekt både i Landskrona och Kristianstad närmar sig färdigställande, ett projekt har inflyttning i juli månad. Diskussioner pågår på ett flertal orter med hyresgäster som önskar utöka den förhyrda ytan.

Det totala hyresvärdet för beståndet per 2016-06-30 uppgick till 130,3 mkr (104,6). De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 105,8 mkr (81,9). Brinovas fokus ligger på att öka den ekonomiska uthyrningsgraden som uppgick till 81 procent (78).

## Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 23,5 mkr (18,6). Jämfört med första kvartalet minskade kostnaderna med 3,5 mkr, främst på grund av renoveringsarbeten som belastade kvartal 1 och även som en effekt av minskade värmekostnader på grund av årstiden. Brinova arbetar löpande med att effektivisera drift och skötsel bland annat genom att nyanställa personal med kompetens inom energiområdet, för att optimera investeringarna, både kostnads- mässigt och för kundnyttan.

## Driftsöverskott och Förvaltningsresultat

Driftsöverskottet uppgick till 22,9 mkr (22,3) vilket ger en överskottsgrad om 50 procent (57). Den lägre överskottsgraden, förklaras av under perioden genomförda renoveringar samt att effekten av nyuthyrningar ej slagit igenom.

Förvaltningsresultatet uppgick till 13,2 mkr (11,5). Jämfört med första kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 6,6 mkr, främst på grund av förbättrat driftsöverskott men även på grund av kostnader av engångskaraktär som belastat central administration under kvartal 1.

## Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 1 301,8 mkr (976,2). Ökningen består till största delen av nyförvärvade fastighetsbestånd men även av investeringar i befintligt bestånd. Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgår till 5,0 mkr (15,2) vilket kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt.

## Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 14,2 mkr (23,8). Jämfört med det första kvartalet ökade resultatet med 3,4 mkr.

## Koncernens rapport över totalresultat

| Mkr                                                         | 2016<br>jan-jun | 2015<br>jan-jun | 2015<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter                                               | 45,4            | 0,6             | 39,1            |
| Övriga intäkter                                             | 1,0             | 1,0             | 1,8             |
| Fastighetskostnader                                         | -23,5           | -0,8            | -18,6           |
| <b>Driftsöverskott</b>                                      | <b>22,9</b>     | <b>0,8</b>      | <b>22,3</b>     |
| Central administration                                      | -5,5            | -0,3            | -6,9            |
| Andel i resultat från intressebolag                         | 0,0             | 0,0             | 0,4             |
| Finansiella intäkter                                        | 0,1             | 0,2             | 0,4             |
| Finansiella kostnader                                       | -4,3            | -0,2            | -4,7            |
| <b>Förvaltningsresultat</b>                                 | <b>13,2</b>     | <b>0,5</b>      | <b>11,5</b>     |
| Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter  | 0,0             | 0,0             | 2,7             |
| Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter | 5,0             | 0,0             | 15,2            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                  | <b>18,2</b>     | <b>0,5</b>      | <b>29,4</b>     |
| Skatt                                                       | -4,0            | -0,1            | -5,6            |
| <b>Periodens totalresultat</b>                              | <b>14,2</b>     | <b>0,4</b>      | <b>23,8</b>     |
| <b>Nyckeltal före och efter utspädning</b>                  |                 |                 |                 |
| Eget kapital, kr per aktie                                  | 13,3            | 2,6             | 13,0            |
| Periodens resultat, kr per aktie                            | 0,3             | 0,1             | 3,6             |
| Antal utestående aktier, miljoner                           | 52,6            | 40,0            | 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.

## Utfall per kvartal

| Mkr     | Hysesintäker | Förvaltningsresultat | Driftsöverskott |
|---------|--------------|----------------------|-----------------|
| Q1-2016 | 21,8         | 3,3                  | 8,8             |
| Q2-2016 | 23,6         | 9,9                  | 14,1            |

# Tillväxt via nyproduktion



Brinova har totalt cirka 61 000 kvm BTA byggrätter, för bostäder och kommersiellt ändamål. Framförallt i Hässleholm och Oxie, vilket ger en potential att nyproducera och utveckla bostäder men även kommersiella ytor, i våra prioriterade förvaltningsområden, och är en viktig del i vår tillväxtambition. Vi bedömer möjlighet att bygga cirka 500 lägenheter

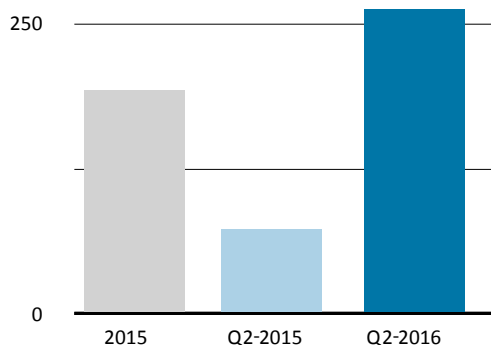
Hässleholm: ..... 40 850 kvm  
Oxie: ..... 16 616 kvm  
Karlskrona:..... 3 500 kvm  
Vellinge: ..... 522 kvm  
**Totalt: ..... 61 488 kvm**

# Kassaflödet

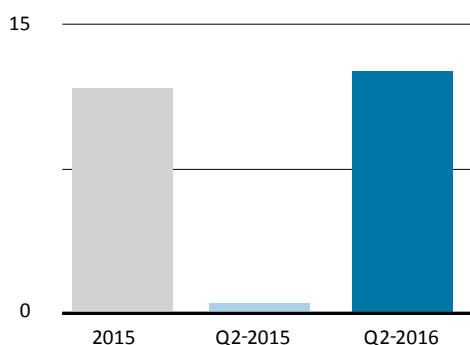
(Per 2015-06-30 ägde koncernen endast två fastigheter, dessa jämförelsesiffror är ej relevanta och siffror inom parantes avser helåret 2015)

Periodens kassaflöde uppgick till 80,0 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 en genomförd nyemission. Likvida medel vid periodens utgång uppgår till 271,7 mkr (191,7).

LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT



KASSFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖELSEKAPITAL



| Mkr                                                                                 | 2016<br>jan-jun | 2015<br>jan-jun | 2015<br>jan-dec |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Resultat före skatt                                                                 | 18,2            | 0,5             | 29,4            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 | -4,9            | 0,0             | -17,8           |
| Betald skatt                                                                        | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>13,3</b>     | <b>0,5</b>      | <b>11,6</b>     |
| Förändring av rörelsefordringar                                                     | 5,7             | -0,8            | 8,6             |
| Förändring av rörelseskulder                                                        | -13,8           | -2,4            | -2,3            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>5,2</b>      | <b>-2,7</b>     | <b>17,9</b>     |
| Förvärv av tillgångar via dotterföretag                                             | -47,8           | -9,0            | 47,3            |
| Förvärv av förvaltningsfastigheter                                                  | -114,3          | 0,0             | -55,6           |
| Försäljning av förvaltningsfastigheter                                              | 0,0             | 0,0             | 21,4            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -0,4            | 0,0             | -0,3            |
| Förändring av finansiella tillgångar                                                | 0,0             | -0,1            | 8,7             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-162,5</b>   | <b>-9,1</b>     | <b>21,5</b>     |
| Nyemission                                                                          | 134,4           | 74,5            | 74,5            |
| Förändring av lån                                                                   | 102,9           | 2,6             | 71,9            |
| Utbetald utdelning                                                                  | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>237,3</b>    | <b>77,1</b>     | <b>146,4</b>    |
| <b>Periodens kassaflöde</b>                                                         | <b>80,0</b>     | <b>65,3</b>     | <b>185,8</b>    |
| <b>Likvida medel vid periodens början</b>                                           | <b>191,7</b>    | <b>5,9</b>      | <b>5,9</b>      |
| <b>Likvida medel vid periodens slut</b>                                             | <b>271,7</b>    | <b>71,2</b>     | <b>191,7</b>    |



Stanstorp 7:298, Staffanstorp



Lomma 23:133, Lomma



Bautastenen 4, Lund



Blentarp 67:35, Sjöbo

Brinova har förvärvat sex fastigheter med totalt 145 lägenheter på cirka 9 000 kvm av fastighetsbolaget Stigborg Förvaltning. Fastigheterna är belägna i Lund, Lomma, Staffanstorp, Dalby, Blentarp och Dösjöebro och är relativt nybyggda. Brinova tillträdde fastigheterna den 30 juni 2016.



Karaby 2:303

# Finansiell ställning

(Per 2015-06-30 ägde koncernen endast två fastigheter, dessa jämförelsesiffror är ej relevanta och siffror inom parantes avser helåret 2015)

## Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 835,5 mkr (580,8) uppdelat på lån från fyra olika svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån i förvärvade fastigheter.

Under kvartal 1 tecknades avtal med SBAB om refinansiering om 229 mkr med en kapitalbindning om 3 år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,7 år. Av den totala skulden är 46 procent (78) kortfristig. En så kort kapitalbindning innebär en risk om skulden ej refinansieras. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering samt genom en kommande låne- och säkringsupphandling under hösten 2016.

Belåningsgraden vid utgången av det andra kvartalet uppgick till 63,9 procent (59,2) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 ggr (4,0).

Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per 2016-06-30 uppgick till 1,2 procent (1,4).

## Eget kapital, soliditet och likvida medel

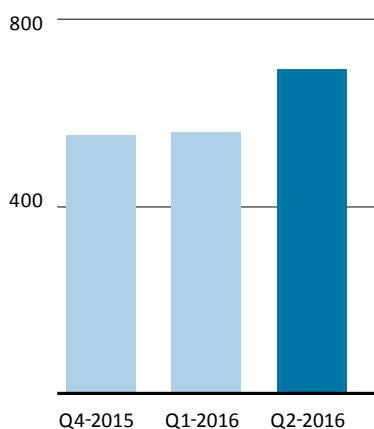
Det egna kapitalet uppgick 2016-06-30 till 698,6 mkr (549,9) eller 13,3 kr per aktie (13,0). Under maj månad genomfördes en nyemission om totalt 10 365 068 nya aktier. Aktierna emitterades enligt det bemyndigande styrelsen erhöll vid bolagets årsstämma 2016-04-15. Soliditeten uppgick till 43,8 procent (45,9) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 271,7 mkr (191,7).

## Koncernens rapport över finansiell ställning

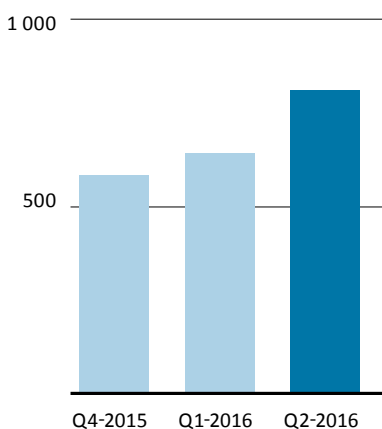
| Mkr                                                   | 2016-06-30     | 2015-06-30   | 2015-12-31     |
|-------------------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|
| <b>Tillgångar</b>                                     |                |              |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                          |                |              |                |
| Förvaltningsfastigheter                               | 1 301,8        | 35,4         | 976,2          |
| Materiella anläggningstillgångar                      | 0,5            | 0,0          | 0,2            |
| Finansiella anläggningstillgångar                     | 7,8            | 16,3         | 7,8            |
| Uppskjuten skattefordran                              | 7,9            | 0,0          | 10,5           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                    | <b>1 318,0</b> | <b>51,7</b>  | <b>994,7</b>   |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                          |                |              |                |
| Kortfristiga fordringar                               | 6,4            | 4,6          | 11,5           |
| Likvida medel                                         | 271,7          | 71,2         | 191,7          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                    | <b>278,1</b>   | <b>75,8</b>  | <b>203,2</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                               | <b>1 596,1</b> | <b>127,5</b> | <b>1 197,9</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>                       |                |              |                |
| Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare | 698,6          | 103,2        | 549,9          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                           |                |              |                |
| Skulder till kreditinstitut                           | 447,8          | 22,7         | 125,2          |
| Uppskjuten skatteskuld                                | 25,4           | 0,1          | 25,7           |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                     | <b>473,2</b>   | <b>22,8</b>  | <b>150,9</b>   |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                           |                |              |                |
| Skulder till kreditinstitut                           | 387,7          | 0,4          | 455,6          |
| Övriga kortfristiga skulder                           | 36,6           | 1,1          | 41,5           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                     | <b>424,3</b>   | <b>1,5</b>   | <b>497,1</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>                 | <b>1 596,1</b> | <b>127,5</b> | <b>1 197,9</b> |



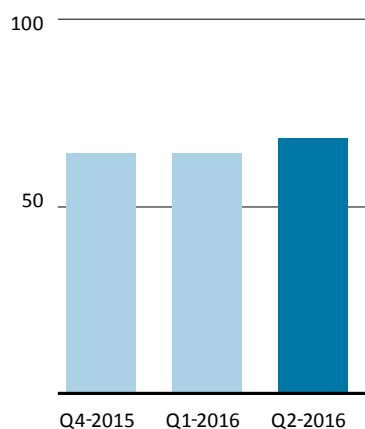
#### EGET KAPITAL



#### RÄNTEBÄRANDE SKULDER



#### BELÅNINGSSGRAD



#### Rapport över förändring i koncernens eget kapital

| Mkr                                                                   | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Annat eget kapital inkl. årets resultat | Minoritets-intresse | Totalt       |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------|-----------------------------------------|---------------------|--------------|
| <b>Ingående balans 2015-01-01</b>                                     | <b>20,2</b>  | <b>0,7</b>                 | <b>1,2</b>                              | <b>0,0</b>          | <b>22,1</b>  |
| Transaktioner med ägare                                               |              |                            |                                         |                     |              |
| Nyemission                                                            | 168,6        | 335,4                      | 0,0                                     | 0,0                 | 504,0        |
| Nedsättning av aktiekapital                                           | -19,9        | 0,0                        | 19,9                                    | 0,0                 | 0,0          |
| Periodens totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande |              |                            | 23,8                                    | 0,0                 | 23,8         |
| <b>Utgående balans 2015-12-31</b>                                     | <b>168,9</b> | <b>336,1</b>               | <b>44,9</b>                             | <b>0,0</b>          | <b>549,9</b> |
| Transaktioner med ägare                                               |              |                            |                                         |                     | 0,0          |
| Nyemission                                                            | 41,5         | 93,0                       | 0,0                                     | 0,0                 | 134,5        |
| Periodens totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande |              |                            | 14,2                                    | 0,0                 | 14,2         |
| <b>Utgående balans 2016-06-30</b>                                     | <b>210,4</b> | <b>429,1</b>               | <b>59,1</b>                             | <b>0,0</b>          | <b>698,6</b> |

# Fastighetsbestånd

Portföljens värde uppgick till 1 302 Mkr vid utgången av det andra kvartalet. Detta är en ökning med 227 Mkr jämfört med utgången av det första kvartalet. Ökningen består främst av det förvärvade beståndet av bostadsfastigheter i området kring Lund som tillträdde 2016-06-30.

## Fastighetsinnehav

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

Fastighetsinnehavet består av 40 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 126 000 kvm och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs av orterna Landskrona, Oxie, Vellinge, Lund, Lomma, Staffanstorps, Dalby, Blentarp, Dösjebro, Hörby och Löberöd. Region Öst utgörs av orterna Kristianstad, Hässleholm, Åhus och Karlskrona.

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter skett med 114,3 Mkr, varav större delen avser en ombyggnation i fastigheten Östra Roten 21 till Kulturskola och i fastigheten Karl XV18 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 och fastigheterna är fullt uthyrda.

## Hyresvärde per region

| Region       | 2016-03-31   | 2016-06-30   |
|--------------|--------------|--------------|
| Väst         | 66,9         | 83,0         |
| Öst          | 46,6         | 47,3         |
| <b>Summa</b> | <b>113,5</b> | <b>130,3</b> |

## Kontrakterade hyresintäkter

|            | Inom ett år | Mellan 1 och 5 år | Senare än fem år | Summa |
|------------|-------------|-------------------|------------------|-------|
| 2016-03-31 | 31,3        | 37,6              | 22               | 90,9  |
| 2016-06-30 | 35,9        | 39,8              | 32               | 107,7 |

Avtal har, 2016-06-30, tecknats om förvärv av samhällsfastigheter i området runt Malmö. Beståndet utgörs av 5 fastigheter med en total uthyrningsbar area om cirka 8 000 kvm. Hyresvärdet uppgår till 14,1 mkr och hyresgäster är bland andra Malmö Stad och Region Skåne. Fastigheterna tillträdde 2016-08-31.

## Fastighetsvärdering

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under perioden uppgår till 5,0 mkr (0,0), bland annat på grund av effekter av nyuthyrningar och färdigställda projekt.

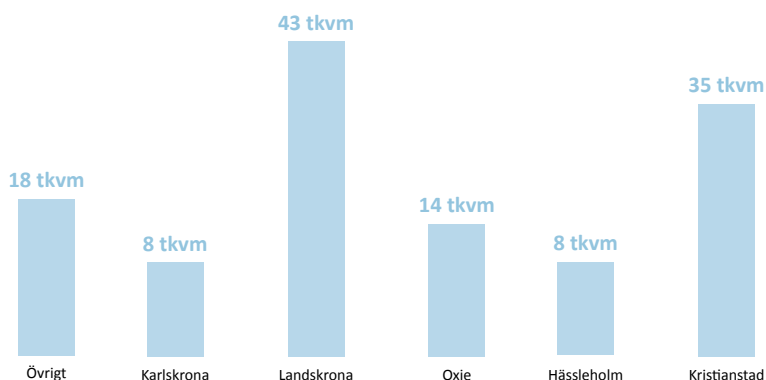
Brinova genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Under kvartal 2 utfördes externa värderingar på drygt 20 procent av 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.

## Yta per fastighetstyp

| Ort                      | kvm            |
|--------------------------|----------------|
| Samhällsfastigheter      | 60 560         |
| Kommersiella fastigheter | 43 753         |
| Bostäder                 | 21 884         |
| <b>Summa</b>             | <b>126 197</b> |



## Yta per ort

### Fastighetsbestånd Region Väst

| Fastighet        | Ort           | Yta           | Typ               |
|------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Banér 1          | Landskrona    | 902           | Bostäder          |
| Banér 11         | Landskrona    | 883           | Kommersiellt      |
| Bautastenen 4    | Lund          | 1 516         | Samhällsfastighet |
| Blentarp 67:35   | Sjöbo         | 1 120         | Samhällsfastighet |
| Dybeck 4         | Hörby         | 2 422         | Kommersiellt      |
| Erik Dahlberg 1  | Landskrona    | 961           | Kommersiellt      |
| Erik Dahlberg 13 | Landskrona    | 943           | Bostäder          |
| Erik Dahlberg 14 | Landskrona    | 2 723         | Bostäder          |
| Eskilstorp 27:8  | Vellinge      | 2 650         | Kommersiellt      |
| Göingegeten 1    | Lund          | 1 920         | Samhällsfastighet |
| Karaby 2:303     | Kävlinge      | 1 332         | Samhällsfastighet |
| Karl XV 17       | Landskrona    | 5 016         | Kommersiellt      |
| Karl XV 4,18     | Landskrona    | 13 891        | Samhällsfastighet |
| Köpmannen 2      | Landskrona    | 937           | Bostäder          |
| Köpmannen 13     | Landskrona    | 1 518         | Bostäder          |
| Köpmannen 14     | Landskrona    | 2 860         | Bostäder          |
| Lomma 27:133     | Lomma         | 1 764         | Samhällsfastighet |
| Oxievång 2,3,6   | Oxie          | 13 882        | Kommersiellt      |
| Stanstorp 7:298  | Staffanstorps | 1 307         | Samhällsfastighet |
| Tigern 7         | Landskrona    | 1 580         | Samhällsfastighet |
| Vellinge 40:130  | Vellinge      | 2 013         | Kommersiellt      |
| Ölycke 1:69      | Eslöv         | 310           | Kommersiellt      |
| Östra Roten 21   | Landskrona    | 10 588        | Bostäder          |
| <b>Summa</b>     |               | <b>73 038</b> |                   |

### Fastighetsbestånd Region Öst

| Fastighet         | Ort          | Yta           | Typ               |
|-------------------|--------------|---------------|-------------------|
| Alkronan 3        | Kristianstad | 1 558         | Kommersiellt      |
| Härlöv 50:57      | Kristianstad | 0             | Mark              |
| Intendenten 3     | Hässleholm   | 4 900         | Kommersiellt      |
| Kristianstad 3:86 | Kristianstad | 150           | Kommersiellt      |
| Lindblad 10       | Karlskrona   | 6 004         | Kommersiellt      |
| Lindblad 24       | Karlskrona   | 1 975         | Kommersiellt      |
| Magasinet 1 & 4   | Hässleholm   | 3 480         | Kommersiellt      |
| Sjöhem 2          | Kristianstad | 12 559        | Kommersiellt      |
| Sjöhem 4          | Kristianstad | 19 323        | Samhällsfastighet |
| Sjöhem 10         | Kristianstad | 1 797         | Kommersiellt      |
| Vesslan 45        | Åhus         | 94            | Bostäder          |
| Västerport 16-34  | Åhus         | 749           | Bostäder          |
| Åhus 42:528-541   | Åhus         | 570           | Bostäder          |
| <b>Summa</b>      |              | <b>53 159</b> |                   |

# Moderbolagets räkningar

## Rapport över totalresultat

| Mkr                                              | 2016<br>jan-jun | 2015<br>jan-jun | 2015<br>jan-dec |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Nettoomsättning                                  | 4,5             | 0,0             | 0,4             |
| Rörelsens kostnader                              | -8,6            | -0,5            | -3,3            |
| <b>Rörelseresultat</b>                           | <b>-4,1</b>     | <b>-0,5</b>     | <b>-2,9</b>     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |                 |                 |                 |
| Resultat från andelar i koncernbolag             | 0,0             | 0,0             | 0,1             |
| Resultat från andelar i intressebolag            | 0,0             | 0,0             | 0,4             |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 0,1             | 0,2             | 0,3             |
| Räntekostnader och liknande kostnader            | 0,0             | 0,0             | 0,0             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         | <b>-4,0</b>     | <b>-0,3</b>     | <b>-2,1</b>     |
| Bokslutsdispositioner                            | 0,0             | 0,0             | 0,7             |
| <b>Resultat före skatt</b>                       | <b>-4,0</b>     | <b>-0,3</b>     | <b>-1,4</b>     |
| Skatt på periodens resultat                      | 0,9             | 0,0             | 1,2             |
| <b>Periodens totalresultat</b>                   | <b>-3,1</b>     | <b>-0,3</b>     | <b>-0,2</b>     |

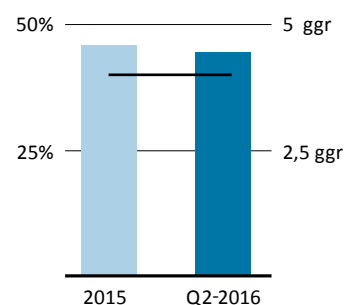
## Rapport över finansiell ställning

| Mkr                                   | 2016-06-30   | 2015-06-30   | 2015-12-31   |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Tillgångar</b>                     |              |              |              |
| <b>Anläggningstillgångar</b>          |              |              |              |
| Materiella anläggningstillgångar      | 0,5          | 0,0          | 0,2          |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 511,4        | 33,7         | 463,0        |
| Uppskjuten skattefordran              | 1,2          | 0,0          | 1,3          |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>    | <b>513,1</b> | <b>33,7</b>  | <b>464,5</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>          |              |              |              |
| Fordringar på koncernföretag          | 158,3        | 0,0          | 15,4         |
| Korfristiga fordringar                | 1,5          | 1,5          | 0,0          |
| Likvida medel                         | 136,3        | 68,1         | 48,0         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>    | <b>296,1</b> | <b>69,6</b>  | <b>63,4</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>               | <b>809,2</b> | <b>103,3</b> | <b>527,9</b> |
| <b>Eget kapital och skulder</b>       |              |              |              |
| Eget kapital                          | 658,1        | 103,2        | 526,8        |
| <b>Långfristiga skulder</b>           |              |              |              |
| Övriga långfristiga skulder           | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>           |              |              |              |
| Skulder till koncernföretag           | 149,4        | 0,0          | 0,0          |
| Övriga kortfristiga skulder           | 1,7          | 0,1          | 1,1          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>151,1</b> | <b>0,1</b>   | <b>1,1</b>   |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b> | <b>809,2</b> | <b>103,3</b> | <b>527,9</b> |

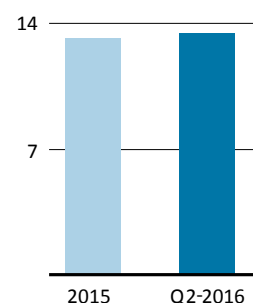
# Nyckeltal

|                                                  | 2016<br>jan-jun | 2015<br>jan-jun | 2015<br>jan-dec |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Finansiella</b>                               |                 |                 |                 |
| Avkastning på eget kapital, %                    | 2,3             | 0,7             | 8,3             |
| Avkastning på totalt kapital, %                  | 1,6             | 1,0             | 5,5             |
| Räntetäckningsgrad, ggr                          | 4,1             | 3,5             | 4,0             |
| Genomsnittlig ränta, %                           | 1,2             | 1,7             | 1,4             |
| Soliditet, %                                     | 43,8            | 80,9            | 45,9            |
| Förvaltningsresultat, Mkr                        | 13,2            | 0,5             | 11,5            |
| Resultat före skatt, Mkr                         | 18,2            | 0,5             | 29,4            |
| Periodens resultat, Mkr                          | 14,2            | 0,4             | 23,8            |
| Balansomslutning, Mkr                            | 1 596,1         | 127,5           | 1 197,9         |
| <b>Aktierelaterade</b>                           |                 |                 |                 |
| Eget kapital per aktie, kr                       | 13,3            | 2,6             | 13,0            |
| Resultat per aktie, kr                           | 0,3             | 0,1             | 3,6             |
| Förvaltningsresultat per aktie, kr               | 0,3             | 0,1             | 1,7             |
| Antal utestående aktier, miljoner                | 52,6            | 40,0            | 42,2            |
| Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner | 44,5            | 3,6             | 6,6             |
| <b>Fastighetsrelaterade</b>                      |                 |                 |                 |
| Hysesintäkter, Mkr                               | 45,4            | 0,6             | 39,1            |
| Driftsöverskott, Mkr                             | 22,9            | 0,8             | 22,3            |
| Hysesvärde, Mkr                                  | 130,3           | 3,5             | 104,6           |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, %                      | 81,2            | 100,0           | 78,3            |
| Överskottsgrad, %                                | 50,4            | 133,3           | 57,0            |
| Belåningsgrad, %                                 | 63,9            | 50,7            | 59,2            |
| Uthyrbar yta, kvm                                | 126,2           | 4,7             | 108,9           |

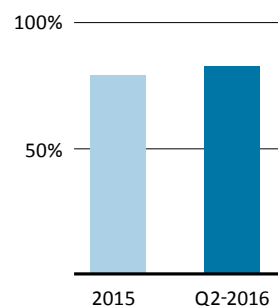
## SOLIDITET OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



## EGET KAPITAL PER AKIE, 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.

Brinova planerar att introducera aktien av serie B på börsen Nasdaq First North premier under hösten 2016.

| Ägarstruktur 2016-06-30 | Antal A-aktier, tusental | Antal B-aktier, tusental | Andel av kapital, % | Andel av röster, % |
|-------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| Backhill Holding AB     | 9 400                    | 9 396                    | 35,7                | 45,9               |
| Balder Storstad AB      | 7 400                    | 7 336                    | 28,0                | 36,1               |
| ER-HO Förvaltning AB    | 2 400                    | 3 400                    | 11,0                | 12,1               |
| Acrinova AB             |                          | 3 094                    | 5,9                 | 1,4                |
| Övriga aktieägare       |                          | 10 165                   | 19,4                | 4,5                |
| Summa                   | 19 200                   | 33 391                   | 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.

## Jämförelsetal

Jämförelsetal inom parentes avser helåret 2015. Per 2015-06-30 ägde koncernen endast två fastigheter, dessa jämförelsesiffror är därför ej relevanta.

## 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 11 juli 2016  
Brinova Fastigheter AB (publ)

Erik Selin

Svante Paulsson

Mikael Hofmann

Lars Rosvall

Johan Ericsson

## Revisorns rapport över översiktlig granskning av finansiell delårsinformation i sammandrag (delårsrapport) upprättad i enlighet med IAS 34 och 9 kap. årsredovisningslagen

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Brinova Fastigheter AB (publ) per 30 juni 2016 och den sexmånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företags valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Ängelholm den 11 juli 2016  
Ernst & Young AB

Per Karlsson  
Auktoriserad revisor

# Övriga upplysningar

## Personal, organisation, ledning och styrelse

Antalet anställda uppgick 2016-06-30 till 11 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 fortsatt Erik Paulsson.

## Händelser efter periodens utgång

Avtal om förvärv av fastigheten Sjöhem 8 i Kristianstad har tecknats.

## 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.

### Räntebindning

Genomsnittlig återstående räntebindningstid på låneportföljen.

### 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

Driftöverskott i procent av hyresintäkterna.

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

Brinova är ett nyetablerat fastighetsbolag med fokus på fastighetsutveckling i södra Sverige. Företaget är verksamt inom tre segment: Hyresbostäder, samhällsfastigheter och kommersiella lokaler. Brinova har ett 40-tal fastigheter om totalt ca 126 000 kvm. Fastighetsbeståndet har ett marknadsvärde på ca 1,3 Mdkr. De största hyresgästerna är Malmö stad, Landskrona stad, Arbetsförmedlingen, Migrationsverket och Trafikverket. Huvudägare till Brinova är Backahill och Balder. Huvudkontoret ligger i Ängelholm

### **Finansiell kalender:**

Delårsrapport Q3 2016..... 22 november 2016  
Bokslutskommuniké 2016 ..... 28 februari 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



Tåstrupsgatan 2  
26263 Ängelholm

brinova.se  
info@brinova.se