

Q3/2016

januari till september 2016

Notering på Nasdaq First North Premier

- Ackumulerade hyresintäkter uppgick till 75,2 Mkr (21,7)
- Ackumulerat driftsöverskott uppgick till 40,4 Mkr (15,0)
- Ackumulerat förvaltningsresultat uppgick till 22,4 Mkr (10,1)
- Ackumulerat resultat uppgick till 104,7 Mkr (10,0), motsvarande ett resultat per aktie om 2,3 kr (4,0)

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Avtal om förvärv och tillträde av fastigheten Sjöhem 8 i Kristianstad genomfördes den 1 juli 2016
- Fem samhällsfastigheter i Malmö tillträdades den 31 augusti 2016, med ett beräknat årligt hyresvärde om 14,1 Mkr och en uthyrningsbar yta om ca 8 000 kvm
- Avtal om förvärv och tillträde till fastigheten Barsebäck 42:53 genomfördes 31 augusti 2016
- Bolaget noterades på Nasdaq First North Premier den 30 september 2016

Väsentliga händelser efter tredje 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 tecknat med Malmö Kommun för LSS-boende i Oxie Centrum
- Avtal tecknades om förvärv av ett fastighetsbestånd i Eslöv med ett fastighetsvärde om 685 Mkr
- Avtal tecknades om förvärv av två fastighetsbestånd, ett i Kävlinge och ett i Vellinge med ett fastighetsvärde om totalt 275 Mkr
- Styrelsen beslutade om att genomföra en nyemission av aktier av serie B. Erbjudandet utgörs både av en företrädesemission och en spridningsemmission. Fullt tecknade tillför nyemissionerna 258 Mkr.

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 30 Mkr under 2016 och 2017

Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden januari-september 2015 och för balansposter per 30 september 2015.

Brinova i korthet

Dagens Brinova är ett fastighetsbolag med inriktning på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

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 en effektiv nyproduktion.

Övergripande mål

Att vara ett expanderade 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 kommer att arbeta 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.

- 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.

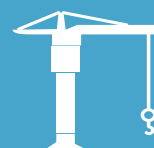
Koncernen i siffror	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	9,2	9,6	22,4	10,1	11,5
Periodens totalresultat, Mkr	90,5	9,6	104,7	10,0	23,8
Balansomslutning, Mkr	1 901,5	1 079,6	1 901,5	1 079,6	1 197,9
Eget kapital per aktie, kr	15,0	12,7	15,0	12,7	13,0
Resultat per aktie, kr	2,0	3,8	2,3	4,0	3,6
Hyresintäkter, Mkr	29,8	21,1	75,2	21,7	39,1
Driftsöverskott, Mkr	17,5	14,2	40,4	15,0	22,3
Hyresvärde, Mkr	151,7	102,9	151,7	102,9	104,6
Uthyrbar yta, tkvm	136,9	106,2	136,9	106,2	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

Ett kvartal präglat av tillväxt

Brinova hade en god ekonomisk utveckling under tredje kvartalet med ett förbättrat driftsnetto jämfört med det andra kvartalet. Det var också ett händelserikt kvartal med notering på Nasdaq First North Premier, införlivande av förvärvade fastigheter i Lund och Malmö samt fortsatt arbete med att bygga vår organisation.

Den ekonomiska utvecklingen följer plan

Den ekonomiska utvecklingen under kvartalet följer vår plan med ett driftsnetto och förvaltningsresultat som ligger i nivå med budget. Förvärven under sommaren och den ökade uthyrningen börjar få effekt på den ekonomiska utvecklingen genom ökade hyresintäkter och ett förbättrat resultat. Uthyrningsgraden förbättrades till 86 procent jämfört med 81 procent i Q2. Jag ser det som fullt realistiskt att nå vårt mål om 90 procent uthyrningsgrad relativt snabbt. Vi hade också en positiv värdeutveckling av våra fastigheter. Det är första gången som vi gjorde en extern värdering av hela fastighetsportföljen, vilket visar på en åtta procentig ökning jämfört med den interna värderingen för Q2. Totalt ökade fastighetsvärdet exklusive förvärvade bestånd mellan Q2 och Q3 med cirka 106 Mkr. Sammantaget har Brinova en stark finansiell ställning vilket möjliggör fortsatta fastighetsaffärer.

God uppmärksamhet för noteringen

Noteringen den 30 september på Nasdaq First North Premier fick god uppmärksamhet från aktiemarknaden och jag är nöjd med volymen under de första veckornas handel med aktien. Listningen är ett viktigt steg för Brinova för att få ökad synlighet och underlätta framtida kapitalanskaffning för förverkligandet av vår tillväxtstrategi. Noteringen på Nasdaq ger också bolaget en kvalitetsstämpel som blir betydelsefull för våra kontakter med affärspartners och finansieringsinstitut.

Fokus på förvärv

Under juni och augusti förvärvade och tillträdde Brinova fastigheter för totalt cirka 600 Mkr. Förvärven inbegrep 145 lägenheter i Lund med omnejd och dessutom fem samhällsfastigheter i Malmö med Region Skåne och Malmö Stad som stora hyresgäster. Under det tredje kvartalet ägnade bolaget mycket tid åt att införliva bestånden i vår egen organisation. Dessutom gjorde vi ett mindre förvärv under tredje kvartalet genom köpet av en skolfastighet i Barsebäck som är fullt uthyrd och med ett hyreskontrakt till 2036. Efter perioden, i början av oktober, vann Brinova Karlskrona kommuns upphandling av en ny idrotts- och eventarena. Det innebär förvärv, om- och tillbyggnad samt ett 25-årigt hyresavtal med kommunen till ett hyresvärde på cirka 300 Mkr.

Vår aktiva förvaltning skapar värden

Ett viktigt kännetecken för Brinova är vår aktiva förvaltning. Under kvartalet fortsatte vi att förstärka vår förvaltningsorganisation, framför allt i Region Väst, och dessutom har vi skaffat oss spetskompetens inom energiområdet.



Vår aktiva förvaltning innebär att vi arbetar med egen personal nära våra kunder. Det innebär i sin tur fokus på kunder och möjligheter till förbättringar av våra fastigheter, allt från drift till effektiva energilösningar. Långsiktigt skapar vår förvaltning ökad avkastning och mervärde för både våra hyresgäster och aktieägare.

Omfattande satsning i Landskrona

Under kvartalet fortsatte vi med renovering och underhåll av våra fastigheter i Landskrona. Det är ett omfattande projekt med en investering som har utökats till totalt cirka 50 Mkr. Satsningen görs i samarbete med kommunen som parallellt arbetar med att uppgradera stadsmiljön. Vi räknar med att projektet ska vara klart under hösten 2017.

Utvecklingen av T4-området fortskrider

När det gäller nybyggnation är Brinova i full gång med planeringen av den första etappen av T4-området i Hässleholm, och vi räknar med byggstart under första halvåret 2017. Tillsammans med kommunen utvecklar vi en helt ny stadsdel i staden som fullt utbyggd kommer att ha cirka 400 bostäder, förskola och butiker.

Stark marknadstillväxt

Jag bedömer att marknaden för våra huvudsegment, bostäder och samhällsfastigheter, kommer att vara fortsatt god under de närmaste kvartalen. Det finns ett enormt behov, speciellt av bostäder, i södra Sverige. Vi förutser därför att marknaden kommer att ha en fortsatt stark tillväxt.

Under det fjärde kvartalet kommer vi att fokusera på fortsatt energiinventering i våra fastigheter. Det ger oss ett bra underlag för att kunna initiera energisparprojekt som ger omedelbar effekt på våra kostnader och ett förbättrat driftsnetto. Vi kommer också arbeta vidare med att implementera vår modell för aktiv förvaltning i förvärvade fastigheter. Dessutom kommer vi att se över möjligheterna till fortsatta förvärv.

Per Johansson, vd

Resultat, intäkter och kostnader

Hysesintäkter

Hysesintäkterna under perioden uppgick till 75,2 Mkr (21,7). För det tredje kvartalet innebar det en ökning med 6,2 Mkr jämfört med det andra kvartalet 2016. Ökningen kan främst hänföras till de fastigheter som förvärvades i juni och augusti 2016.

Under tredje 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 2016-09-30 uppgick till 151,7 Mkr (102,9). De kontrakterade hysesintäkterna uppgår till 130,8 Mkr (80,2). Brinovas fokus ligger på att öka den ekonomiska uthyrningsgraden som uppgick till 86 procent (78).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 36,0 Mkr (8,1). Jämfört med andra kvartalet ökade kostnaderna med 2,5 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 kundnyttan.

Driftsöverskott och Förvaltningsresultat

Driftsöverskottet uppgick till 40,4 Mkr (15,0) vilket ger en överskottsgrad om 53,7 procent. Det långsiktiga målet är att överskottsgraden ska uppgå till 60 procent. Det ska ske genom lägre fastighetskostnader, bland annat genom energioptimering.

Förvaltningsresultatet uppgick till 22,4 Mkr (10,1). Jämfört med andra kvartalet minskade förvaltningsresultatet med 0,7 Mkr. Effekten av ett förbättrat driftsöverskott påverkas av ökande kostnader för central administration av engångskaraktär som belastat perioden med 1,7 Mkr.

Värdeförändringar på förvaltningsfastigheter

Fastigheternas redovisade marknadsvärde uppgick till 1 752,0 Mkr (892,5). Ökningen består till största delen av nyförvärvade fastighetsbestånd men även av investeringar i befintligt bestånd. Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgår till 111,3 Mkr (0,0) vilket kan hänföras till nyuthyrningar, färdigställda projekt och sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 104,7 Mkr (10,0). Jämfört med det andra kvartalet ökade resultatet med 90,5 Mkr.

Närstående

I periodens resultat ingår närståendetransaktioner med Ateneum AB om konsulttjänster uppgående till 0,6 Mkr, räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,6 Mkr och Backahill Holding AB om 0,4 Mkr. Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 5,5 Mkr.

Koncernens rapport över totalresultat

Mkr	2016 jul-sep	2015 jul-sep	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Hysesintäkter	29,8	21,1	75,2	21,7	39,1
Övriga intäkter	0,2	0,4	1,2	1,4	1,8
Fastighetskostnader	-12,5	-7,3	-36,0	-8,1	-18,6
Driftsöverskott	17,5	14,2	40,4	15,0	22,3
Central administration	-5,6	-2,6	-11,1	-2,9	-6,9
Andel i resultat från intressebolag	0,0	0,4	0,0	0,4	0,4
Finansiella intäkter	0,0	0,1	0,1	0,3	0,4
Finansiella kostnader	-2,7	-2,5	-7,0	-2,7	-4,7
Förvaltningsresultat	9,2	9,6	22,4	10,1	11,5
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,5	2,7	0,5	2,7	2,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	106,3	0,0	111,3	0,0	15,2
Resultat före skatt	116,0	12,3	134,2	12,8	29,4
Skatt	-25,5	-2,7	-29,5	-2,8	-5,6
Periodens resultat och totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	90,5	9,6	104,7	10,0	23,8
Nyckeltal före och efter utspädning					
Eget kapital, kr per aktie	15,0	12,7	15,0	12,7	13,0
Periodens totalresultat, kr per aktie	1,7	3,8	2,3	4,0	3,6
Antal utestående aktier, miljoner	52,6	40,0	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. 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

Tillväxt via nyproduktion



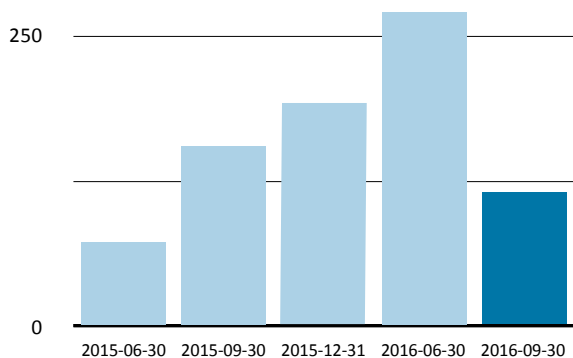
*Visionsbild över T4 området i Hässleholm –
en ny stadsdel med 440 lägenheter och handel*

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

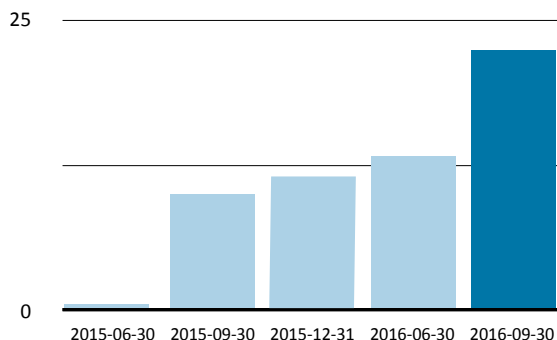
Kassaflödet

Periodens kassaflöde uppgick till -75,1 Mkr (150,4). 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 116,6 Mkr (156,2).

LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT



KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN FÖRE FÖRÄNDRINGAR AV RÖRELSEKAPITAL



Mkr	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Resultat före skatt	134,2	12,8	29,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-111,7	-2,8	-17,8
Betald skatt	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	22,5	10,0	11,6
Förändring av rörelsefordringar	-2,0	-4,1	8,6
Förändring av rörelseskulder	20,6	-5,0	-2,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41,1	0,9	17,9
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-174,1	57,6	47,3
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-150,3	-13,5	-55,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter	2,2	10,3	21,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,5	0,0	-0,3
Förändring av finansiella tillgångar	0,0	11,6	8,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-322,7	66,0	21,5
Nyemission	134,5	74,5	74,5
Förändring av lån	72,0	9,0	71,9
Utbetald utdelning	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	206,5	83,5	146,4
Periodens kassaflöde	-75,1	150,4	185,8
Likvida medel vid periodens början	191,7	5,9	5,9
Likvida medel vid periodens slut	116,6	156,2	191,7



Malmö, Sånekulla 16



Malmö, Körmästaren 1



Malmö, Nattsländan 1

Brinova förvärvade fem samhällsfastigheter i Malmö, med en yta om cirka 8.000 kvm av fastighetsbolaget Svenska Hus med tillträde den 31 augusti 2016.

Fastighetsportföljen har ett beräknat hyresvärde på 14,1 Mkr och den ekonomiska uthyrningsgraden uppgår till 100 procent. Hyresgäster är bland andra Malmö Stad och Region Skåne.



Malmö, Brandvakten 3



Malmö, Vannagården 2

Finansiell ställning

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 990,8 Mkr (515,7) 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 1,5 år. Av den totala skulden är 55 procent (46) kortfristig. En så kort kapitalbindning innebär en risk om skulden ej refinansieras. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att 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 56,4 procent (57,5) och räntetäckningsgraden uppgick till 4,3 ggr (5,7).

Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per 2016-09-30 uppgick till 1,1 procent (1,3).

Eget kapital, soliditet och likvida medel

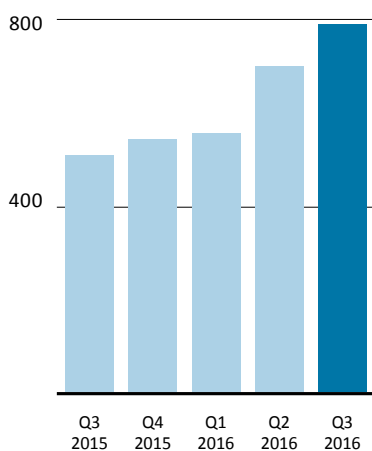
Det egna kapitalet uppgick 2016-09-30 till 789,1 Mkr (507,8) eller 15,0 kr per aktie (12,7). Under maj månad genomfördes en nyemission om totalt 10 365 068 nya aktier. Aktierna emitterades enligt det bemyndigande styrelsen erhöll vid bolagets årsstämma 2016-04-15. Soliditeten uppgick till 41,5 procent (47,0) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 116,6 mkr (156,2).

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

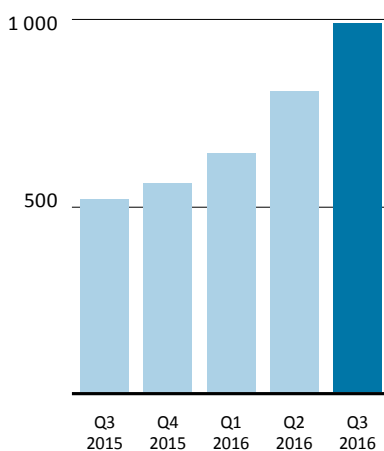
Mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	1 752,0	892,5	976,2
Materiella anläggningstillgångar	0,5	0,0	0,2
Finansiella anläggningstillgångar	7,8	4,9	7,8
Uppskjuten skattefordran	7,9	3,9	10,5
Summa anläggningstillgångar	1 768,2	901,3	994,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	16,7	22,1	11,5
Likvida medel	116,6	156,2	191,7
Summa omsättningstillgångar	133,3	178,3	203,2
Summa tillgångar	1 901,5	1 079,6	1 197,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	789,1	507,8	549,9
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	447,4	277,6	125,2
Uppskjuten skatteskuld	51,2	16,9	25,7
Summa långfristiga skulder	498,6	294,5	150,9
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	543,4	238,1	455,6
Övriga kortfristiga skulder	70,4	39,2	41,5
Summa kortfristiga skulder	613,8	277,3	497,1
Summa eget kapital och skulder	1 901,5	1 079,6	1 197,9



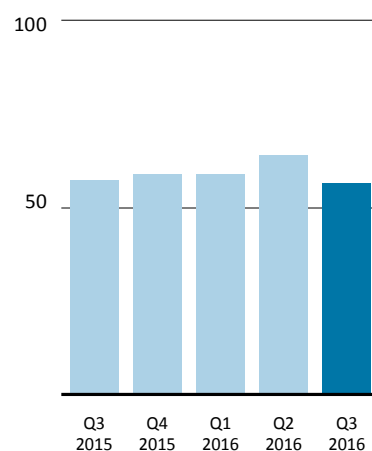
EGET KAPITAL



RÄNTEBÄRANDE SKULDER



BELÅNINGSSGRAD



Rapport över förändring i koncernens eget kapital

Mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	549,9	22,1	22,1
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	549,9	22,1	22,1
Nyemission	134,5	475,7	504,0
Periodens resultat och totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	104,7	10,0	23,8
Belopp vid periodens slut	789,1	507,8	549,9
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	789,1	507,8	549,9

Fastighetsbestånd

Portföljens värde uppgick till 1 752 Mkr vid utgången av det tredje kvartalet. Detta är en ökning med 450 Mkr jämfört med utgången av det andra kvartalet. Ökningen består främst av det förvärvade beståndet av bostadsfastigheter i Malmö samt en skolfastighet i Barsebäck som tillträdde 2016-08-31.

Fastighetsinnehav

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

Fastighetsinnehavet består av 43 fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 136 885 kvm och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs av orterna Malmö, Landskrona, Oxie, Vellinge, Lund, Lomma, Staffanstorps, Sjöbo, Hörby, Eslöv och Kävlinge. Region Öst utgörs av orterna Kristianstad, Hässleholm, Åhus och Karlskrona.

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter skett med 75,3 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 per år och fastigheterna är fullt uthyrda.

Avtal tecknades 2016-06-30 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 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 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.

Fastighetsvärdering

De realiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under perioden uppgår till 111,3 Mkr (0,0), bland annat på grund av effekter av nyuthyrningar, färdigställda projekt samt sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

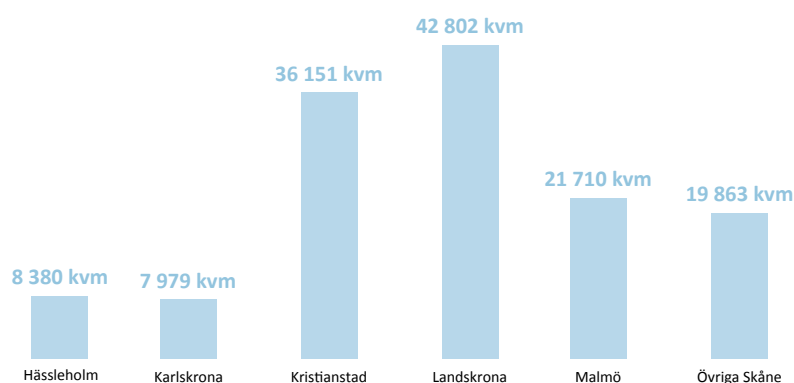
Brinova genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Under kvartal 3 utfördes externa värderingar på hela beståndet.

En viss avvikelse tilläts 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.

Kontrakterade hyresintäkter

	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



Yta per ort

Hyresvärde per region

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

Yta per fastighetstyp

Ort	kvm
Bostäder	30 651
Samhällsfastigheter	44 993
Kommersiellt	61 241
Summa	136 885

Fastighetsbestånd Region Väst

Fastighet	Ort	Yta	Typ
Ölycke 1:69	Eslöv	310	Kommersiellt
Dybeck 4	Hörby	2 422	Kommersiellt
Barsebäck 42:53	Kävlinge	2 398	Samhällsfastighet
Karaby 2:303	Kävlinge	1 332	Bostäder
Banér 1	Landskrona	902	Bostäder
Banér 11	Landskrona	883	Kommersiellt
Erik Dahlberg 1	Landskrona	961	Kommersiellt
Erik Dahlberg 13	Landskrona	943	Bostäder
Erik Dahlberg 14	Landskrona	2 723	Bostäder
Karl XV 17	Landskrona	5 016	Kommersiellt
Karl XV 4,18	Landskrona	13 891	Samhällsfastighet
Köpmannen 2	Landskrona	937	Bostäder
Köpmannen 13	Landskrona	1 518	Bostäder
Köpmannen 14	Landskrona	2 860	Bostäder
Tigern 7	Landskrona	1 580	Samhällsfastighet
Östra Roten 21	Landskrona	10 588	Bostäder
Lomma 27:133	Lomma	1 764	Bostäder
Bautastenen 4	Lund	1 516	Bostäder
Göingegeten 1	Lund	1 956	Bostäder
Brandvakten 3	Malmö	580	Samhällsfastighet
Körmästaren 1	Malmö	2 139	Samhällsfastighet
Nattsländan 1	Malmö	2 134	Samhällsfastighet
Oxievång 2,3,6	Malmö	13 881	Kommersiellt
Sånekulla 16	Malmö	2 235	Samhällsfastighet
Vannagården 2	Malmö	741	Samhällsfastighet
Blentarp 67:35	Sjöbo	1 120	Bostäder
Stanstorp 7:298	Staffanstorp	1 307	Bostäder
Eskilstorp 27:8	Vellinge	2 540	Kommersiellt
Vellinge 40:130	Vellinge	2 013	Kommersiellt
Summa		83 190	

Fastighetsbestånd Region Öst

Fastighet	Ort	Yta	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	150	Kommersiellt
Sjöhem 2	Kristianstad	12 559	Kommersiellt
Sjöhem 4	Kristianstad	19 295	Samhällsfastighet
Sjöhem 8	Kristianstad	816	Kommersiellt
Sjöhem 10	Kristianstad	1 797	Kommersiellt
Vesslan 45	Åhus	94	Bostäder
Västerport 16-34	Åhus	749	Bostäder
Åhus 42:528-541	Åhus	342	Bostäder
Summa		53 695	

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning

Mkr	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Nettoomsättning	7,0	0,0	0,4
Rörelsens kostnader	-16,2	-0,5	-3,3
Rörelseresultat	-9,2	-0,5	-2,9
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	0,0	0,0	0,1
Resultat från andelar i intressebolag	0,0	0,0	0,4
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	0,1	0,2	0,3
Räntekostnader och liknande kostnader	0,0	0,0	0,0
Resultat efter finansiella poster	-9,1	-0,3	-2,1
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	0,7
Resultat före skatt	-9,1	-0,3	-1,4
Skatt på periodens resultat	2,2	0,0	1,2
Periodens resultat	-6,9	-0,3	-0,2

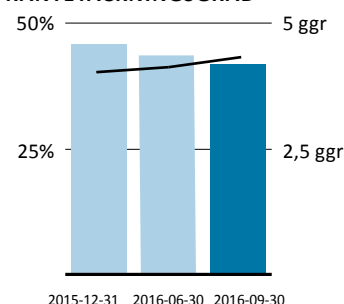
Balansräkning i sammandrag

Mkr	2016-09-30	2015-09-30	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0,5	0,0	0,2
Finansiella anläggningstillgångar	645,5	412,9	464,3
Summa anläggningstillgångar	646,0	412,9	464,5
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	184,7	0,0	15,4
Kortfristiga fordringar	5,1	9,9	0,0
Kassa och bank	21,4	75,9	48,0
Summa omsättningstillgångar	211,2	85,8	63,4
Summa tillgångar	857,2	498,7	527,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	654,3	498,7	526,8
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	198,5	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	4,4	0,0	1,1
Summa kortfristiga skulder	202,9	0,0	1,1
Summa eget kapital och skulder	857,2	498,7	527,9

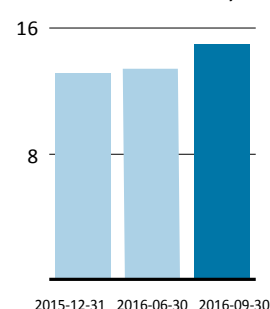
Nyckeltal

	2016 jan-sep	2015 jan-sep	2015 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	15,6	3,8	8,3
Avkastning på totalt kapital, %	9,1	2,8	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	5,7	4,0
Genomsnittlig ränta, %	1,1	1,3	1,4
Soliditet, %	41,5	47,0	45,9
Förvaltningsresultat, Mkr	22,4	10,1	11,5
Resultat före skatt, Mkr	134,2	12,8	29,4
Periodens resultat, Mkr	104,7	10,0	23,8
Balansomslutning, Mkr	1 901,5	1 079,6	1 197,9
Aktierelaterade			
Eget kapital per aktie, kr	15,0	12,7	13,0
Resultat per aktie, kr	2,3	4,0	3,6
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,5	4,0	1,7
Antal utestående aktier, miljoner	52,6	40,0	42,2
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	45,8	2,5	6,6
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, Mkr	75,2	21,7	39,1
Driftsöverskott, Mkr	40,4	15,0	22,3
Hysesvärde, Mkr	151,7	102,4	104,6
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86,2	77,9	78,3
Överskottsgrad, %	53,7	69,1	57,0
Belåningsgrad, %	56,4	57,5	59,2
Uthyrbar yta, kvm	136,9	106,2	108,9

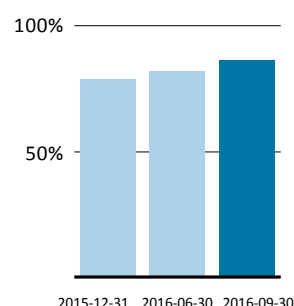
SOLIDITET OCH RÄNTETÄCKNINGSGRAD



EGET KAPITAL PER AKIE, KR



EKONOMISK UTHYRINGSGRAD



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 noterade aktien av serie B på börsen Nasdaq First North Premier 2016-09-30. Stängningskursen 2016-09-30 var 24,10 kr jämfört med öppningskursen samma dag som var 56,00 kr. Under dagen noterades aktien som högst i 60,00 kr och som lägst i 20,10 kr.

Ägarstruktur 2016-09-30	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	8 626	34,3	45,5
Balder 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		10 935	20,8	4,9
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

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 21 november 2016
Brinova Fastigheter AB (publ)

Erik Selin

Svante Paulsson

Mikael Hofmann

Lars Rosvall

Johan Ericsson

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisor.



Eslöv, Södesärlan 3

Övriga upplysningar

Personal, organisation, ledning och styrelse

Antalet anställda uppgick 2016-09-30 till 15 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.

Pressmeddelanden under tredje kvartalet

2016-07-07	Brinova Fastigheter AB investerar 30 miljoner kronor i Landskrona
2016-09-01	Brinova förvärvar skolfastighet i Barsebäck
2016-09-28	Brinova Fastigheter AB (publ):s B-aktie är godkänd för handel på Nasdaq First North Premier med första dag för handel den 30 september 2016
2016-09-30	Brinova ringde in Bolaget på Nasdaq First North Premier

Händelser efter periodens utgång

Avtal har tecknats med Malmö Stad för ett LSS-boende i Oxie Centrum. Hyresavtalet löper på 20 år och årshyran uppgår till 1,5 Mkr. Inflyttning är beräknad till den 1 juni 2017. Avtalet är villkorat av att bygglov beviljas.

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

Avtal har 2016-11-21 dessutom tecknats 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.

Brinovas styrelse har också beslutat enligt bemyndigande från årsstämman den 15 april 2016 att genomföra en nyemission på 258 Mkr, varav 210 Mkr är en företrädesemission och 48 Mkr utgörs av en spridningsemision. I företrädesemissionen har bolagets huvudägare åtagit sig att teckna sina pro-rata andelar i syfte att säkerställa att bolaget får in minst 150 Mkr i emissionslikvid, vilket utgör det kapitalbehov som bolaget har. För mer information se bolagets hemsida www.brinova.se.

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 realiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftsoverskott i procent av hyresintäkterna.

Brinova är ett nyetablerat 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 40-tal fastigheter om totalt ca 137 000 kvm. Fastighetsbeståndet har ett marknadsvärde på ca 1,8 miljarder kronor. Med starka ägare som Backahill och Balder har bolaget stora tillväxtambitioner i regionen. Huvudkontoret ligger i Ängelholm

Finansiell kalender:

Bokslutskommuniké 2016 28 februari 2017
Årsstämma 4 maj 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