

Hammar, Kristianstad.

Brinova har fått förtroendet att utveckla ett kvarter i det nya bostadsområdet i Hammar. Brinova kommer i en parkliknande miljö uppföra två punkthus med totalt 60 lägenheter. Upplåtelseformen kommer att vara hyresrätt och lägenheterna kommer att variera i storlek, 1 rum och kök upp till 3 rum och kök. Lägenheterna kommer att stå klara för inflyttning med start hösten 2019.

 **Brinova**
Lokala värden

Q4
2017



Förvaltningsresultatet mer än fördubblat

Denna information är sådan information som Brinova AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 17 försorg, för offentliggörande den 26 februari 2018.

Förvaltningsresultatet mer än fördubblat

Januari-december

- Hyresintäkterna ökade med 82 procent till 202,9 Mkr (111,6) som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.
- Driftsöverskottet ökade som ett resultat av de ökade hyresintäkterna och den egna förvaltningen, som bland annat inkluderar energieffektiviseringar, med 104 procent till 124,0 Mkr (60,9).
- Förvaltningsresultatet ökade med 133 procent till 77,8 Mkr (33,4) som en följd av det förbättrade driftsöverskottet.
- Periodens resultat uppgick till 98,3Mkr (116,4), motsvarande ett resultat per aktie om 1,40 kronor (2,40).
 - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår med 42,3 Mkr (115,1).
 - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med 0,1 Mkr (-0,6).
- Fastighetsportföljens värde ökade med 26 procent till 3 136,6 Mkr (2 491,4).
- Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas (0).

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Nytt hyresavtal, som löper från den 1 januari 2018, med H&M i Landskrona gällande en ombyggd och utökad butiksyta, inkluderande inredningskonceptet H&M Home.
- Peab fick i uppdrag att uppföra två punkthus i Kristianstad med totalt 60 lägenheter i ett av Brinovas utvecklingsområden: kvarteret Hammar.
- Fastigheterna Mats Lavesen 3 och Näsby 35:42 i Kristianstad, Stinsen 9 i Åhus och Saxen 11 i Tollarp, med en uthyrbar yta om 8 000 kvm, med Sparbanken Skåne som hyresgäst tillträdde den 1 oktober 2017.
- Fastigheten Garvaren 17, belägen i centrala Eslöv, med en uthyrbar yta om 7 600 kvm tillträdde den 2 oktober 2017.
- Fastigheten Färgaren 21 i Eslöv tillträdde den 31 oktober 2017. Avtal om förvärv av fastigheten, som är en nybyggd bostadsfastighet med 39 lägenheter, tecknades i januari 2017.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Förvärv av fyra fastigheter i Malmö med en uthyrbar yta om cirka 4 000 kvm för vård- och förskoleverksamhet, till ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr.
- Förvärv av fyra fastigheter i Karlskrona med en uthyrbar yta om cirka 2 500 kvm med LSS boende, förskola samt bostäder till ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr

Uthyrbar yta

204 tkvm

Hyresvärde

249 Mkr

Uthyrningsgrad

92,1 %

Överskottsgrad

61,1 %

► Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

Koncernen i siffror	2017 okt-dec	2016 okt-dec	2017 jan-dec	2016 Jan-dec
Fastighetsvärde	3 136,6	2 491,4	3 136,6	2 491,4
Hyresintäkter, Mkr	57,7	36,4	202,9	111,6
Driftsöverskott, Mkr	33,9	20,5	124,0	60,9
Överskottsgrad, %	58,8	56,3	61,1	54,6
Uthyrningsgrad, %	92,1	89,5	92,1	89,5
Förvaltningsresultat, Mkr	18,8	11,0	77,8	33,4
Periodens totalresultat, Mkr	24,9	11,7	98,3	116,4
Avkastning på eget kapital, %	2,1	1,2	8,4	13,3
Soliditet, %	37,2	40,5	37,2	40,5
Resultat per aktie, kr ¹⁾	0,3	0,2	1,4	2,4
Eget kapital per aktie, kr	16,9	15,5	16,9	15,5

1) Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

Starka kassaflöden för fortsatta tillväxtinitiativ

Under årets sista kvartal ökade vi, jämfört med samma kvartal 2016, våra hyresintäkter med nästan 60 procent till 57,7 Mkr. Viktigare är det förvaltningsresultat vi, trots den signifikanta tillväxten, genererade under perioden. Det ökade med knappt 71 procent.

Utfallet för det fjärde kvartalet speglar också väl verksamhetsåret 2017 som vi nu avslutar. Förvaltningsresultatet mer än fördubblades till 77,8 Mkr. Det motsvarar nästan 40 procent av våra hyresintäkter och är i princip lika med vårt kassaflöde före förändringar i rörelsekapital. Ett kassaflöde som vi primärt har använt och använder för att fortsätta växa. Helårsutfallet är primärt ett resultat av hyresintäkterna som, jämfört med 2016, ökade med drygt 80 procent, en ökad uthyrningsgrad som nu överstiger 92 procent. Det har i sin tur bidragit till vår förbättrade överskottsgrad som också drevs av den aktiva förvaltningsorganisationen, bemannad med våra egna medarbetare, som vi byggt upp under de två senaste åren. Den ligger också bakom en rad nya intressanta uthyrningar likväl som den goda omvårdnaden av våra hus och hyresgäster. Samt icke att förglömma de framgångsrika energi-effektiviseringar som påbörjades 2016, fortsatte under 2017 och kommer att fortsätta 2018.

Tydlig tillväxt 2017

Basen för våra bättre resultat är emellertid fastighetsportföljens storlek. Vår attraktiva portfölj, fokuserad på bostäder och samhällsfastigheter belägna på växande orter i och i anslutning till södra Sveriges största städer, har vi under året ökat med 26 procent till 3,1 Mdrkr. Den ökade volymen innebär att vi närmar oss vårt volymmål; en fastighetsportfölj överstigande 4 Mdrkr före 2018 års utgång. Bakom ökningen ligger såväl en av oss prioriterad projektutveckling som ett antal förvärv som ofta är ett snabbare sätt att växa. På så sätt har vi också stärkt våra positioner på utvalda orter. I vissa fall kan vi titulera oss som en av de ledande förvaltarna inom två attraktiva fastighetstyper; bostäder och samhällsfastigheter. Under året har vi, efter några försäljningar av objekt som vi inte längre ansåg vara strategiska för oss, nettoköpt fastigheter till ett värde av 434 Mkr. Bland de mer signifikanta under året tillträdde förvärven kan nämnas bostadsfastigheter i Karlskrona och Eslöv. Inom samhällsfastigheter förvärvade vi en fastighet i Trelleborg som förutom bostäder innehåller folktandvård och förskola samt ett vårdboende i Vellinge. Vi har också utökat vår fastighetsportfölj med 49 nya bostäder i bland annat Eslöv och Oxie utanför Malmö. I Oxie har vi dessutom byggt färdigt ett LSS boende och i Landskrona har vi byggt en restaurang samt utbildningslokaler som tillträtts under året. Dessa fastigheter, som på bokslutsdagen fanns i vår balansräkning, har hittills bara levererat intäkter för en del av året, vilket naturligtvis påverkat vårt resultat.

Fortsatt lönsam tillväxt prioriterat

Än viktigare för vår fortsatta tillväxt är emellertid de förvärv om 66 bostäder som vi avtalat om, men ännu inte tillträtt. Samt de 70 lägenheter som vi bygger och som vi räknar med ska stå klara under 2018 och 2019 och den projektportfölj som vi löpande utvecklar. Till det kommer de nya affärer som vi ständigt utvärderar.

Vår organisation som effektivt kan hantera större bestånd, vår betydande kompetens inom såväl fastighetsutveckling som förvaltning och vår finansiella styrka ger oss goda möjligheter att fortsätta växa. Vi tycker oss också ha marknaden med oss. Det är välkänt att Sverige behöver fler hyresbostäder. Det är också på sin plats att påpeka att diskussionen om de problem de bolag som utvecklar bostadsrätter sägs ha, inte har någon större bäring på oss som är helt fokuserade på, för alla parter, attraktivt prissatta hyresrätter.

Ett bra bolag ska också ha en bra aktie och vi har under året börjat öka vår synlighet. Bland annat har vi initierat ett arbete med att byta lista till börsens huvudlista Nasdaq Stockholm.

Jag tycker att vi har anledning att känna oss stolta över vad vi åstadkommit, om än inte nöjda, vilket vi aldrig ska bli och ser fram emot ett spännande 2018 med fortsatt stark tillväxt under kontrollerade och lönsamma former.

Helsingborg 26 februari 2018

Per Johansson, VD



Förbättrad överskottsgrad driven av den aktiva förvaltningsorganisation, bemannad med våra egna medarbetare.

Den ökade volymen innebär att vi närmar oss vårt nu gällande volymmål; en fastighetsportfölj överstigande 4 Mdrkr.

De framgångsrika energi-effektiviseringar som påbörjades 2016, fortsatte under 2017 och kommer att fortsätta 2018.

Vi har under 2017 initierat produktion av 70 nya bostäder.

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 202,9 Mkr (111,6). För det fjärde kvartalet innebar det en ökning med 7,2 Mkr jämfört med det tredje kvartalet. Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Driftsöverskott och överskottsgrad

Driftsöverskottet för perioden uppgick till 124,0 Mkr (60,9) vilket ger en överskottsgrad om 61,1 procent (54,6). Brinova uppnår målet att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent. Fastighetskostnaderna uppgick för perioden till 80,0 Mkr (52,1). Jämfört med tredje kvartalet ökade kostnaderna med 7,0 Mkr med anledning av genomförda förvärv samt att det fjärde kvartalet belastas av högre kostnader för bl a uppvärmning. Brinova har anställd personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 77,8 Mkr (33,4). Jämfört med tredje kvartalet minskade förvaltningsresultatet med 2,8 Mkr pga ökade personalkostnader hänförligt till organisationsuppbyggnad och ökade finansiella kostnader.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -29,0 Mkr (-11,2), de finansiella kostnaderna har som en följd av bolagets tillväxt.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 98,3 Mkr (116,4). Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgår till 42,3 Mkr (115,1) vilket kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Närstående

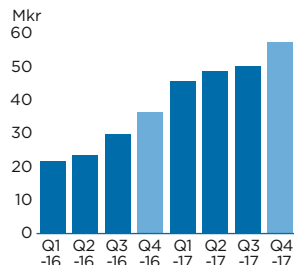
I periodens resultat ingår närståendetransaktioner med Ateneum AB om konsulttjänster uppgående till 0,1 Mkr och räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,8 Mkr. Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 60,5 Mkr.

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

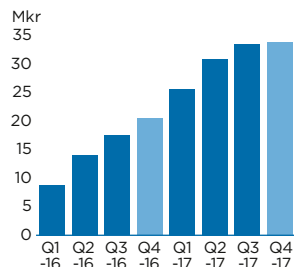
Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i nedanstående segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Totalt driftsöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftsöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftsöverskottet 124,0 Mkr (60,9) och resultat före skatt 120,6 Mkr (148,6) består av central administration -17,2 Mkr (-16,3), räntenetto -29,0 Mkr (-11,3) samt värdeförändringar på fastigheter och derivat 42,4 Mkr (115,2).

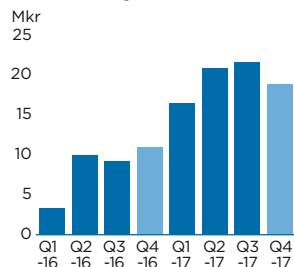
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Segmentsredovisning

Mkr	Intäkter		Driftsöverskott		Förvaltningsresultat		Resultat före skatt	
	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec
Region Väst	160,9	72,9	99,5	36,4	75,8	28,3	121,9	103,9
Region Öst	42,1	38,7	23,5	23,1	19,5	21,1	16,1	61,3
Central administration	1,0	1,4	1,0	1,4	-17,2	-16,0	-17,4	-16,6
Total	204,0	113,0	124,0	60,9	77,8	33,4	120,6	148,6

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2017 Okt-dec	2016 Okt-dec	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec
Hysesintäkter	57,7	36,4	202,9	111,6
Övriga intäkter	0,2	0,2	1,1	1,4
Fastighetskostnader	-24,0	-16,1	-80,0	-52,1
Driftsöverskott	33,9	20,5	124,0	60,9
Central administration	-6,6	-5,2	-17,2	-16,3
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,1
Finansiella kostnader	-8,5	-4,3	-29,0	-11,3
Förvaltningsresultat	18,8	11,0	77,8	33,4
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,5	0,2	0,4	0,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	15,9	3,8	42,3	115,1
Värdeförändringar derivat	-1,0	-0,6	0,1	-0,6
Resultat före skatt	34,2	14,4	120,6	148,6
Skatt	-9,3	-2,7	-22,3	-32,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	24,9	11,7	98,3	116,4
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	24,9	11,7	98,3	116,4
Nyckeltal före och efter utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	16,9	15,5	16,9	15,5
Periodens resultat, kr per aktie	0,3	0,2	1,4	2,4
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3

Kvartalsöversikt

	2017 Okt-dec	2017 Jul-sep	2017 Apr-jun	2017 Jan-mar	2016 Okt-dec	2016 Jul-sep	2016 Apr-jun	2016 Jan-mar	2015 Okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	57,7	50,5	48,8	45,9	36,4	29,8	23,6	21,8	17,4
Driftsöverskott, Mkr	33,9	33,5	30,9	25,7	20,5	17,5	14,1	8,8	7,3
Överskottgrad, %	58,8	66,3	63,3	56,0	56,3	58,7	59,7	40,4	42,0
Uthyrningsgrad, %	92,1	90,4	91,6	89,8	89,5	86,2	81,2	80,1	78,3
Förvaltningsresultat, Mkr	18,8	21,6	20,9	16,5	11,0	9,2	9,9	3,3	1,4
Periodens totalresultat, Mkr	24,9	23,0	24,0	26,4	11,7	90,5	8,8	5,4	13,8
Avkastning på eget kapital, %	2,1	1,9	2,1	2,3	1,2	12,2	1,4	1,0	2,6
Soliditet, %	37,2	39,8	40,7	41,4	40,5	41,5	43,8	43,9	45,9
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,3	0,3	0,3	0,4	0,2	1,7	0,2	0,1	0,3
Eget kapital per aktie, kr	16,9	16,5	16,2	15,9	15,5	15,0	13,3	13,2	13,0

Finansiell ställning

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 78,1 Mkr (26,6), ökningen beror främst på effekten av de förvärv som genomfördes under hösten 2016 och 2017. Periodens kassaflöde uppgick till -158,9 Mkr (33,4). Kassaflödet har minskat genom investeringar i befintliga fastigheter och förvärv av fastigheter.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 867,6 Mkr (1 502,2) uppdelat på lån från fem svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,7 år. Av den totala skulden är 10 procent (43) 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.

Belåningsgraden vid utgången av det andra kvartalet uppgick till 59,5 procent (60,3) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,7 ggr (4,0). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per 2017-12-31 uppgick till 1,7 procent (1,5).

Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swapar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Periodens värdeförändring på Brinovas innehav uppgår till 0,1 Mkr (-0,6) vilket innebär att undervärdet uppgår till 0,5 Mkr (0,6). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IAS 39 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13.

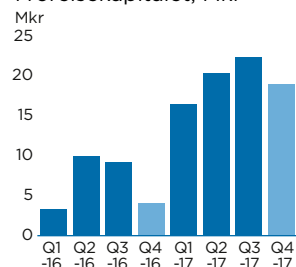
Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick 2017-12-31 till 1 219,9 Mkr (1 121,6) eller 16,9 kr per aktie (15,5). Soliditeten uppgick till 37,2 procent (40,5) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 66,2 Mkr (225,1).

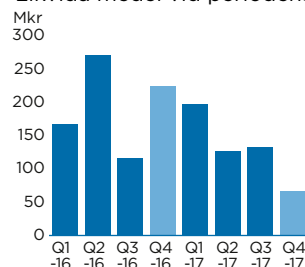
Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag, Mkr

	2017-12-31	2016-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	1 121,6	549,9
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		
Belopp vid periodens början	1 121,6	549,9
Nyemission	0,0	444,5
Effekt av nya definitioner av eget kapitalinstrument	0,0	10,8
Periodens resultat	98,3	116,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	1 219,9	1 121,6
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 219,9	1 121,6

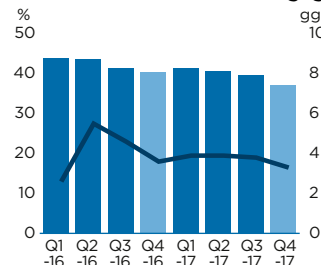
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



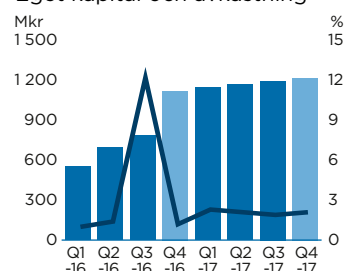
Likvida medel vid periodens slut



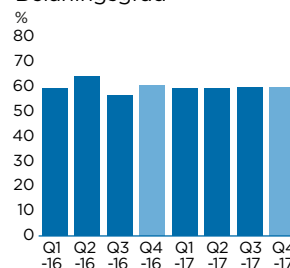
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec
Resultat före skatt	120,6	148,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-42,4	-116,7
Betald skatt	-0,1	-5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	78,1	26,6
Förändring av rörelsefordringar	4,3	-9,1
Förändring av rörelseskulder	-16,0	17,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66,4	35,2
Förvärv av koncernföretag/fastigheter	-119,9	-426,9
Avyttring av förvaltningsfastigheter	8,1	4,2
Förvärv av och investering i förvaltningsfastigheter	-309,4	-186,5
Förvärv av inventarier	-1,3	-0,6
Försäljning av finansiella tillgångar	0,0	1,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-422,5	-607,9
Nyemission	0,0	444,5
Upptagna lån	979,9	857,8
Amortering av låneskulder	-782,7	-696,2
Utbetald utdelning	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	197,2	606,1
Periodens kassaflöde	-158,9	33,4
Likvida medel vid periodens början	225,1	191,7
Likvida medel vid periodens slut	66,2	225,1

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 136,6	2 491,4
Materiella anläggningstillgångar	1,5	0,6
Finansiella anläggningstillgångar	31,8	6,0
Uppskjuten skattefordran	9,3	14,1
Summa anläggningstillgångar	3 179,2	2 512,1
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	31,5	29,5
Likvida medel	66,2	225,1
Summa omsättningstillgångar	97,7	254,6
SUMMA TILLGÅNGAR	3 276,9	2 766,7
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 219,9	1 121,6
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 686,7	851,3
Uppskjuten skatteskuld	66,8	49,7
Övriga långfristiga skulder	0,6	0,6
Summa långfristiga skulder	1 754,1	901,6
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	180,9	650,9
Övriga kortfristiga skulder	122,0	92,6
Summa kortfristiga skulder	302,9	743,5
Summa eget kapital och skulder	3 276,9	2 766,7

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2018	281,4	163,7	30,0
2019	1 626,0	1 466,5	159,5
2020	147,7	235,4	0,0
2021	2,0	2,0	0,0
Totalt	2 057,1	1 867,6	189,5

Ränteförfall

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2018	1 256,2	1,5	67
2019	208,0	2,2	11
2020	103,4	2,1	6
2024	100,0	2,4	5
2026	100,0	2,7	5
2027	100,0	1,6	5
Totalt	1 867,6	1,7	100

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2017	2027	1,3	100,0
Totalt			300,0

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 3 136,6 Mkr (2 491,4) vid utgången av det fjärde kvartalet. Detta är en ökning med 367,2 Mkr jämfört med utgången av det tredje kvartalet. Ökningen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar.

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

Fastighetsinnehavet består av 62 fastigheter (50) med en total uthyrningsbar yta om 203 772 kvm (184 032) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs bland annat av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö och Lund. Region Öst utgörs bland annat av orterna Kristianstad och Karlskrona. Det totala hyresvärdet för beståndet per 2017-12-31 uppgick till 248,6 Mkr (205,2). De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 229,1 Mkr (183,6). Brinovas fokus ligger på att behålla den ekonomiska uthyrningsgraden som uppgick till 92 procent (90).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	41	2 524	188	179	95	147
Öst	21	613	60	50	82	57
Summa	62	3 137	249	229	92	204

Yta per ort	Kvm	Yta per fastighetstyp	Kvm
Eslöv	58 231	Bostäder	75 169
Kristianstad	44 800	Samhällsfastigheter	53 498
Landskrona	42 510	Kommersiellt	75 105
Malmö	21 713	Summa	203 772
Karlskrona	12 371		
Lund	10 049		
Vellinge	8 292		
Kävlinge	3 730		
Trelleborg	2 076		
Summa	203 772		

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	2 491,4
Fastighetsförvärv	498,6
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	162,8
Försäljningar	-58,5
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	42,3
Summa	3 136,6

Förändringar i fastighetsbeståndet

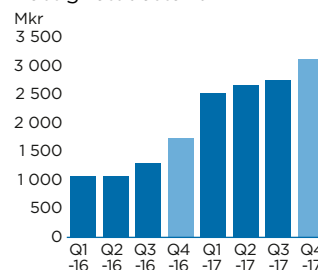
Förvärv och avyttringar

Brinova tecknade i januari ett avtal om försäljning av sina fastigheter i Hässleholm och förvärv av bostadsfastighet i Eslöv med 39 lägenheter. Beståndet i Hässleholm bestod av projektfastigheter. Fastigheterna i Hässleholm frånträdde i juni och fastigheten i Eslöv tillträdde i november 2017.

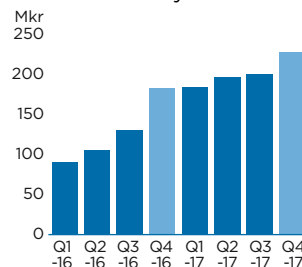
Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärv av bostadsfastigheten Kävlinge Bäckén 9 och 20 med en uthyrningsbar yta om cirka 1 000 kvm fördelat på 14 lägenheter. Hyresvärdet uppgår till 1,2 Mkr per år. Transaktionen som gjordes i bolagsform, baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr. Fastigheten är belägen intill en fastighet som Brinova tillträder i september 2018. Förvärvet är att betrakta som närståendetransaktion och är därför villkorat av beslut på årsstämma. Tillträde är planerat till att ske senast våren 2018.

Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärv av fastigheten Garvaren 17 belägen i centrala Eslöv som är en av bolagets, för sin expansion, utvalda orter. Fastigheten som kom-

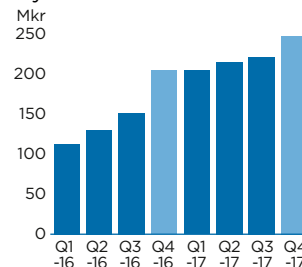
Fastighetsbestånd



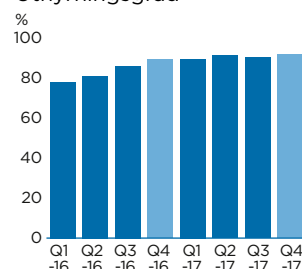
Kontrakterad hyra



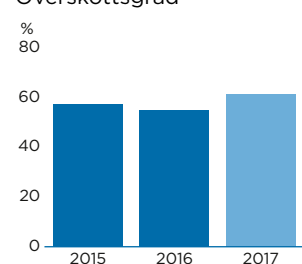
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



pletterar befintligt bestånd, ger bra förvaltningssynergier. Den uthyrningsbara ytan om cirka 7 600 kvm hyrs bland annat av Arbetsförmedlingen, Trafikverket, Sparbanken Skåne och utgörs dessutom av bostäder. Hyresvärdet uppgår till 9,5 Mkr per år. Transaktionen som sker i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 96 Mkr. Tillträde genomfördes den 2 oktober 2017.

Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärv av fastigheten Sadeln 2 belägen i centrala Trelleborg. Fastigheten med uthyrningsbar yta om cirka 2 000 kvm innehåller folktandvård, förskola samt bostäder. Hyresvärdet uppgår till 2 Mkr per år. Med förvärvet etablerade sig Brinova på en ny ort, Trelleborg. Fastigheten kan förvaltas inom ramen för befintlig förvaltningsorganisation, vilket skapar förvaltningseffektivitet. Transaktionen som gjordes i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr. Tillträde genomfördes den 1 september 2017.

Avtal om förvärv av en mindre fastighet i Eslöv, Piggvaren 5, tecknades 2017-09-04, fastigheten tillträdde samma dag. Fastigheten ligger ihop med de befintliga fastigheterna i Berga-området och fastighetsvärdet uppgår till 1 Mkr.

Avtal tecknades om förvärv av, de till Sparbanken Skåne fullt uthyrda, fastigheterna Mats Lavesen 3, Sjöhem 11 och Näsby 35:42 i Kristianstad, Stinsen 9 i Åhus och Saxen 11 i Tollarp. De utgör Sparbanken Skånes samtliga kontor i den av Brinova prioriterade kommunen Kristianstad. Tillträde genomfördes den 2 oktober 2017.

Investeringar

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter skett med 162,8 Mkr (106,1), varav större delen avser en ombyggnation i fastigheten Karl XV 18 till Komvux åt Landskrona kommun samt en pågående ombyggnation i fastigheten Oxievång 2 och 3 till Malmö Stad.

Tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, Fastighets- kvm värde, Mkr	Hyres- värde,Mkr	
Rödebyholm 1:42	Rödeby	Bostadsfast.	17-05-01	1 426	20	1,6
Påfågeln 1	Vellinge	Samhällsfast.	17-05-05	3 477	153	7,9
Piggvaren 5	Eslöv	Kommersiell	17-09-04	85	1	0,1
Sadeln 2	Trelleborg	Bostadsfast.	17-09-01	2 076	27	2,0
Garvaren 17	Eslöv	Kommersiell	17-10-02	7 606	96	9,8
Mats Lavesen 3	Kristianstad	Kommersiell	17-10-02	4 948	97	8,8
Näsby 35:42	Kristianstad	Kommersiell	17-10-02	530	7	0,7
Saxen 11	Tollarp	Kommersiell	17-10-02	646	6	0,8
Sjöhem 11	Kristianstad	Kommersiell	17-10-02	1 426	19	2,1
Stinsen 9	Åhus	Kommersiell	17-10-02	456	6	0,7
Färgaren 21	Eslöv	Bostäder	17-11-01	1 969	60	3,5
Summa				24 645	492	38.0

Avyttringar

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, Fastighets- kvm värde, Mkr	Hyres- värde,Mkr	
Magasinet 1&4	Hässleholm	Kommersiell	17-06-01	3 480	17	1,0
Intendenten 3	Hässleholm	Kommersiell	17-06-01	4 900	35	2,8
Västerport 33	Åhus	Del av bostads- fastighet	17-06-30	90	2	0,1
Åhus 42:535	Åhus	Del av bostads- fastighet	17-08-01	114	2	0,1
Västerport 22	Åhus	Del av bostads- fastighet	17-12-01	90	2	0,1
Summa				8 674	58	4,1

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under perioden uppgår till 42,3 Mkr (115,1), på grund av effekter av nyuthyrningar, färdigställda projekt samt sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

Urval av fastigheter senast tillträdde



Rödebyholm 1:42, Karlskrona.

En bostadsfastighet i Karlskrona, bestående av 14 lägenheter och ett gruppboende, om cirka 350 kvm tillträdde under det andra kvartalet 2017. Till fastigheten finns också byggrätter för ytterligare cirka 20 bostadslägenheter.



Påfågeln 1, Vellinge.

Nyproducerad vårdfastighet 1 i Vellinge på cirka 3 500 kvm med Attendo som hyresgäst på 15-årigt hyresavtal som tillträdde under andra kvartalet 2017. Bygglov har erhållits om att uppföra en bostadsfastighet om totalt 10 lägenheter.



Mats Lavesen 3, Kristianstad.

Centralt placerad fastighet på cirka 5 000 kvm uthyrningsbar yta med Sparbanken Skåne som hyresgäst på 10-årigt hyresavtal som tillträdde under fjärde kvartalet 2017.



Garvaren 17, Eslöv.

Central placerad fastighet på cirka 7 600 kvm uthyrningsbar yta som bl a inrymmer bostäder, kontor och handel. Fastigheten tillträdde under fjärde kvartalet 2017.

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en extern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den externa värderingen ligger till grund för de verkliga värden som finns upptagna i rapport över finansiell ställning. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2016.

Förvärv, ej tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, Fastighets- kvm	värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr
Bäcken 9,20	Kävlinge	Bostäder	18-05-31	1 049	22	1,2
Trehörningen 1	Kävlinge	Bostäder	18-09-01	3 420	121	6,6
Summa				4 469	143	7,8

Projektportföljen

Brinova tilldelades under första kvartalet en markanvisning i Hammar i Kristianstads kommun för uppförande av bostäder. Brinova planerar att uppföra totalt 60 hyreslägenheter med en beräknad första inflyttning sommaren 2019.

I Helsingborg pågår produktionen av en förskola i Ödåkra, med plats för cirka 100 elever, som beräknas stå klar för inflyttning i augusti 2018. Avtal är tecknat med Tenoren Förskola AB.

Under andra kvartalet tillträdde Brinova fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona. I juni påbörjades arbetet med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena. Arenan på 8 000 kvm ska stå klar under hösten 2018 och kommunen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal till ett totalt hyresvärde om cirka 300 Mkr.

Brinova kommer att intensifiera arbetet med att identifiera potentiella byggrätter och nyttjandet av befintliga sådana.

Projektportföljen

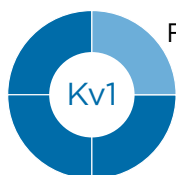
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Tenoren 1	Helsingborg	2 000		Förskola	2018
Trehörningen 1	Kävlinge	3 400	52	Bostäder	2018
Gasverket 18	Karlskrona	8 000		Arena	2019
Hammar	Kristianstad	3 300	60	Bostäder	2019
Summa		16 700	112		

Trehörningen 11 och 15, Kävlinge.

Kävlings högsta hus med 9 våningar centralt placerad nära järnvägsstationen. Bostadsfastighet med två huskroppar och totalt 50 lägenheter, underjordiskt garage och takterass som samtliga hyresgäster har tillgång till. Ett LSS-boende om cirka 300 kvm finns även som en egen byggnad inom fastigheten. Inflyttning beräknad till september 2018.



Väsentliga händelser



Första kvartalet

Brinova sålde samtliga sina fastigheter i Hässleholm till K-Fastigheter. Beståndet i Hässleholm är projekt-fastigheter och består i princip av byggrätter, cirka 38 000 kvm. Samtidigt förvärfvar Brinova av K-Fastigheter ett pågående bostadsprojekt i Eslöv på 39 lägenheter. Tillträde till fastigheten i Eslöv beräknades till hösten 2017 och frånträde av fastigheterna i Hässleholm skedde den 1 juni 2017.

Brinova anställde en enhetschef till en ny förvaltningsenhet i Eslöv.

Under första kvartalet tecknades avtal med Swedbank om en kredit-facilitet om 600 Mkr med en kapitalbindning om tre år där 401,5 Mkr utgörs av refinansiering av befintliga krediter. Avtal har även tecknats med Danske Bank om refinansiering om 168 Mkr med en kapitalbindning om två år.

Brinova tilldelades, tillsammans med sex andra byggherrar, markanvisning i området Hammar i Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder. Brinova planerar att bygga totalt 60 hyreslägenheter.



Andra kvartalet

Brinova tillträdde fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona. Förvärfvsavtalet tecknades den 11 oktober 2016.

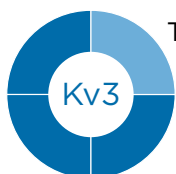
Fastigheten förvärfvas för 10 Mkr och kommunen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal till ett hyresvärde om totalt cirka 300 Mkr. Brinova kan nu påbörja arbetet med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena. Arenan på 8 000 kvm som ska stå klar under sommaren 2019 kommer att inrymma sporter som handboll och innebandy samt olika typer av evenemang. Den kommer att inhysa en huvudhall för cirka 2 500 åskådare och en sidoarena för 600-700 åskådare.

Brinova förvärfvade och tillträdde bostadsfastigheten Rödebyholm 1:42 i den prioriterade orten Karlskrona, bestående av 14 bostadslägenheter, byggrätter för ytterligare cirka 20 bostadslägenheter samt ett gruppboende, om cirka 350 kvm. Det senare fullt uthyrt till Karlskrona kommun. Transaktionen som skedde i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 20 Mkr.

Brinova tillträdde fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge, med ett vårdboende som färdigställdes under kvartalet. Förvärfvsavtalet tecknades den 22 november 2016. Som nästændetransaktion var förvärfvet villkorat av beslut på Brinovas årsstämma 2017. Fastigheten förvärfvas för ett underliggande fastighetsvärde om 154 Mkr. Fastigheten om 3 477 kvm har under kvartalet färdigställts. Inflyttning skedde i april 2017. Hyresgäst är Attendo som har tecknat ett 15-årigt hyresavtal för hela fastigheten. Hyresvärdet uppgår till 7,9 Mkr per år.

Brinova frånträdde projektfastigheterna, som i princip bestod av byggrätter, Magasinet 1 och 4 samt Intendenten 3,4 och 5 i Häss-

leholm. Totalt cirka 8 300 kvm. Avtal om försäljning tecknades 24 januari 2017, men transaktionen var att betrakta som närstående-transaktion villkorat av beslut på Brinovas årsstämma 2017. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 52 Mkr. Bolaget kan genom försäljningen fokusera på sina orter med en mer utvecklad närvaro och en aktiv förvaltning.



Tredje kvartalet

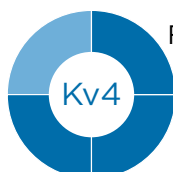
Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärfv av bostadsfastigheten Kävlinge Bäck 9 och 20 med en uthyrningsbar yta om cirka 1 000 kvm fördelat på 14 lägenheter. Hyresvärdet uppgår till 1,2 Mkr per år. Transaktionen som gjordes i bolagsform, baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr. Fastigheten är belägen intill en fastighet som Brinova tillträder i juni 2018. Tillträde är planerat till att ske senast våren 2018.

Brinova tecknade avtal om förvärfv av fastigheten Garvaren 17 belägen i centrala Eslöv. Fastigheten som kompletterar befintligt bestånd ger bra förvaltningssynergier. Den uthyrningsbara ytan om cirka 7 600 kvm hyrs bland annat av Arbetsförmedlingen, Trafikverket, Sparbanken Skåne och utgörs dessutom av bostäder. Hyresvärdet uppgår till 9,5 Mkr per år. Transaktionen som gjordes i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 96 Mkr. Fastigheten tillträdde den 2 oktober 2017.

Brinova tecknade avtal om förvärfv av fastigheten Sadeln 2 belägen i centrala Trelleborg. Fastigheten med uthyrningsbar yta om cirka 2 000 kvm innehåller folktandvård, förskola samt bostäder. Hyresvärdet uppgår till 2 Mkr per år. Med förvärfvet etablerade sig Brinova på en ny ort, Trelleborg. Fastigheten förvaltas inom ramen för befintlig förvaltningsorganisation, vilket skapar förvaltningseffektivitet. Transaktionen som gjordes i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 27 Mkr. Fastigheten tillträdde den 1 september 2017.

Avtal om förvärfv av en mindre fastighet i Eslöv, Piggvaren 5, tecknades 2017-09-04, fastigheten tillträdde samma dag. Fastigheten ligger ihop med de befintliga fastigheterna i Berga-området och fastighetsvärdet uppgår till 1 Mkr.

Brinova förvärfvade fem fastigheter fullt uthyrda till Sparbanken Skåne. Fastigheterna Mats Lavesen 3, Sjöhem 11 och Näsby 35:42 i Kristianstad, Stinsen 9 i Åhus och Saxen 11 i Tollarp utgör Sparbanken Skånes samtliga kontor i Kristianstad kommun. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 8 000 kvm och har ett hyresvärde om 13 Mkr. Köpeskillingen för förvärfvet av fastigheterna uppgår till 135 Mkr. Fastigheterna kommer att förvaltas av en egen förvaltningsorganisation, vilket skapar förvaltningseffektivitet. Fastigheterna tillträdde den 2 oktober 2017.



Fjärde kvartalet

Brinova kommunicerade i samband med noteringen på First North Premier att det var ett naturligt delsteg inför notering på huvudlistan Nasdaq Stockholm. Brinova har beslutat att påbörjat förberedelserna för detta, och siktar på att noteringen ska vara genomförd under 2018.

Brinova tecknade ett nytt hyresavtal, som löper från den 1 januari 2018, med H&M i Landskrona gällande en utökad butiksyta. Där ska H&M våren 2018 etablera sitt inredningskoncept H&M Home. Samtidigt byggs hela butiken om.

Fastigheten Färgaren 21 i Eslöv tillträdde den 1 november 2017. Avtal om förvärf av fastigheten, som är en nybyggd bostadsfastighet, tecknades i januari 2017.

Brinova som tidigare fått förtroendet att utveckla ett kvarter i Hammar, Kristianstad gav Peab i uppdrag att uppföra två punkthus med totalt 60 lägenheter.

Avtal om räntesäkring av låneportföljen tecknades. Räntesäkringen gjordes med hjälp av ränteswap om 100 Mkr på tio år till en ränta om 1,29 procent.

I enlighet med beslut på Brinovas årsstämma utsåg och offentliggjorde bolagets tre största aktieägare valberedningens ledamöter:

- Anders Nelson, utsedd av Backahill AB
- Erik Selin, styrelsens ordförande och utsedd av Fastighets AB Balder
- Johan Tollgerdt, utsedd av ER-HO Förvaltnings AB.

Händelser efter periodens utgång

Brinova förvärvade i Malmö fyra fastigheter (Yran 3, Äggsvampen 1 och 3 samt Flaggskepparen 3) med en uthyrningsbar yta om cirka 4 000 kvm för vård- och förskoleverksamhet. Fastigheterna, som förvärfas i bolagsform med ett underliggande fastighetsvärde om 105 Mkr, är fullt uthyrda. Hyresgäster är Malmö Kommun och Provita AB. Fastigheterna har en genomsnittligt återstående löptid på hyresavtalen om 5,5 år. Fastigheterna tillträdde 30 januari.

Brinova förvärvade i februari fyra fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 2 500 kvm i Karlskrona med LSS boende, förskola samt bostäder. Hyresgäster är bl a Karlskrona kommun. Fastigheterna, där två som förvärfas i bolagsform och resterande som ett direkt fastighetsförvärf, förvärfas för ett underliggande fastighetsvärde om 65,5 Mkr. De är fullt uthyrda och har en genomsnittligt återstående löptid på hyresavtalen om 10 år. Fastigheterna tillträdde den 1 mars.



Flaggskepparen 3, Malmö

En fastighet byggd 2008 om cirka 1 300 kvm belägen i Västra hamnen med förskola samt LSS-boende där Malmö Stad är hyresgäst. En av de fastigheter som förvärfades i januari 2018.



Tenoren 1, Ödåkra.

Brinova bygger, inom ramen för fokusområde samhällsfastigheter, strax utanför Helsingborg en ny förskola med plats för cirka 100 elever. Byggnaden som uppförs i två plan om totalt cirka 1 100 kvm kommer att omgärdas av nyanlagda grönområden. Skolan beräknas stå klar för inflyttning i augusti 2018.

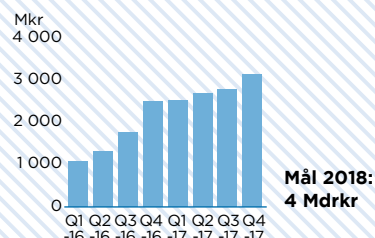
Moderbolagets räkningar

	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec
Resultaträkning i sammandrag, Mkr		
Nettoomsättning	19,7	9,7
Rörelsens kostnader	-29,7	-25,5
Rörelseresultat	-10,0	-15,8
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	9,1	-54,5
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	10,7	0,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-17,1	-0,6
Resultat efter finansiella poster	-7,3	-70,8
Värdeförändringar derivat	0,1	-0,6
Bokslutsdispositioner	37,7	0,0
Resultat före skatt	30,5	-71,4
Skatt på periodens resultat	-4,8	1,4
Periodens resultat	25,7	-70,0

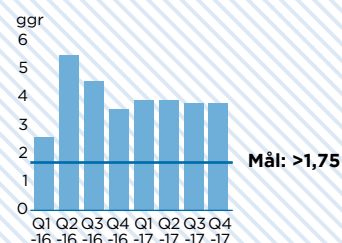
	2017-12-31	2016-12-31
Balansräkning i sammandrag		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	40,9	0,0
Materiella anläggningstillgångar	1,5	0,6
Långfristiga fordringar på koncernföretag	506,0	0,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	871,5	920,1
Summa anläggningstillgångar	1 419,9	920,7
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	372,7	155,3
Kortfristiga fordringar	20,7	4,1
Kassa och bank	65,0	144,5
Summa omsättningstillgångar	458,4	303,9
SUMMA TILLGÅNGAR	1 878,3	1 224,6
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	927,0	901,2
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	536,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	0,6	0,6
Summa långfristiga skulder	536,6	0,6
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	400,0	311,1
Övriga kortfristiga skulder	14,7	11,7
Summa kortfristiga skulder	414,7	322,8
Summa eget kapital och skulder	1 878,3	1 224,6

Finansiella mål

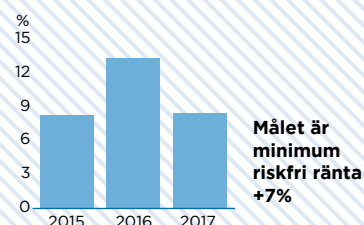
Tillväxt, fastighetsportföljens utveckling



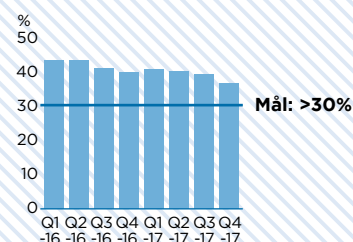
Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



Soliditet



Övrig information

Aktier och ägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm First North Premier.

Stängningskursen den 29 december 2017 var 11,95 kronor, att jämföra med stängningskursen den 29 september 2017 som var 13,45 kronor, vilket innebär att kursen under perioden minskade med 11,2 procent. Fastighetsindexet Crex steg under perioden med 1 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI föll med 2,9 procent. Under perioden har Brinovaaktien som högst noterats i 13,60 kronor den 3 oktober och som lägst 11,75 kronor senast den 27 december. Per den 31 december har Brinova 2 385 aktieägare som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 53,1 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

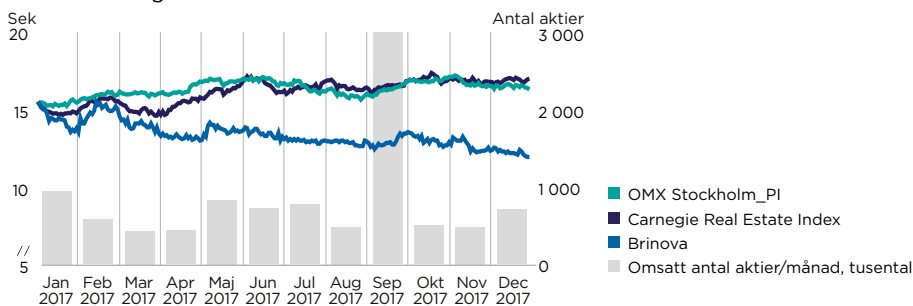
I syfte att öka Brinovaaktiens synlighet har en rad åtgärder initierats. Bland annat har ett arbete inletts för att byta aktiens notering från Nasdaq Stockholm First North Premier till börsens huvudlista Nasdaq Stockholm.

Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen och VD, att ingen utdelning lämnas för 2017. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare.

Ägarstruktur per 2017-12-31 Namn	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	6 147	11,8	12,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350	3,3	1,0
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	20 425	28,2	8,3
Summa	19 200	53 113	100,0	100,0

Kursutveckling



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 2016. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2016.

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2018 eller senare

IFRS 9 Finansiella instrument tillämpas från och med 2018 och ersätter IAS 39 Finansiella instrument. Rekommendationen kräver bland annat att Brinova gör en bedömning av framtida kundförluster. Standarden kommer inte ha någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

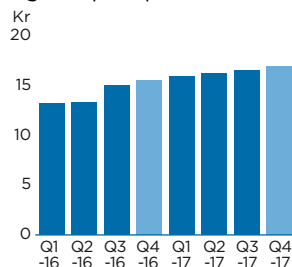
IFRS 15 Intäktsredovisning tillämpas från den 1 januari 2018. Brinovas intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter samt försäljningsintäkter från fastigheter. Rekommendationen medför utökade upplysningskrav från försäljningar, till exempel om det finns

Aktieinformation

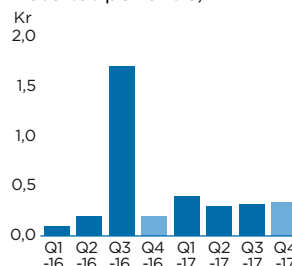
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

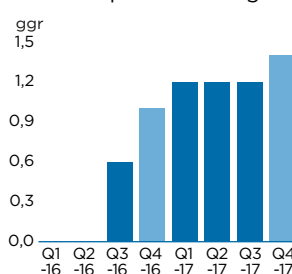
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Eget kapital per aktie/ börskurs per balansdag



Brinova noterades 30 september 2016.

någon form av rörlig eller villkorad köpeskilling och/eller inslag av finansiering. Förtydliganden har också kommit som i korta drag innebär att identifiera prestationsåtaganden för huvudman kontra agent. Detta kan påverka intäktsredovisningen vid vidarefakturerings till hyresgäst, vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent i sådana situationer. Då Brinova redovisar försäljningen av fastighetstransaktioner på tillträdesdagen har detta inte någon större påverkan förutom utökade upplysningskrav. För intäktsredovisningen innebär rekommendationen en uppdelning av hyresintäkterna mellan hyres- och tjänsteintäkter.

IFRS 16 Leases tillämpas för räkenskapsår som påbörjas 1 januari 2019. Redovisningen för leasegivare kommer i allt väsentligt vara oförändrad. För leasetagare kommer standarden innebära att de flesta leasingkontrakt redovisas i balansräkningen. För Brinovas del kommer det främst att påverka redovisningen av tomträttsavtal och leasingkontrakt av bilar som ska redovisas i balansräkningen och därmed öka balansomslutningen. Leasingkostnaden kommer att redovisas som avskrivning av nyttjanderätten och som räntekostnad och kommer därmed inte längre att ingå i driftnettot. Då Brinova har begränsade antal kontrakt bedöms påverkan på de finansiella rapporterna bli begränsade.

Risker och osäkerhetsfaktorer

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 2016 års årsredovisning.

Hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Bolaget ska vara delaktiga i samhällsutvecklingen genom engagemang i våra prioriterade områden. Brinova har som mål att sänka energiförbrukningen i sitt fastighetsbestånd med 20 procent till 2019. Bolaget ska även erbjuda gröna hyresavtal till hyresgäster med en årshyra överstigande 3 Mkr samt i möjligaste mån miljöklassificera nyproducerade fastigheter och de fastigheter som genomgår en större ombyggnation.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 23 personer (16). De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona, Eslöv och på huvudkontoret som i maj flyttades till Helsingborg.

Marknadsutsikter

Brinova har fokus på växande attraktiva kommuner i södra Sverige, där det råder en stabil efterfrågan på fastigheter för primärt hyreslägenheter samt samhällsfastigheter för administration, utbildning, fritid och vård. Lokal ansvarsfull egen förvaltning utvecklar löpande bolagets marknadskunnande och relationerna med lokala beslutsfattare. Det tillsammans med intressanta pågående och framtida projekt och en god finansiell ställning gör att vi ser positivt på vår utveckling de kommande åren.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Helsingborg den 26 februari 2018

Erik Selin
Ordförande

Johan Edenström

Johan Ericsson

Mikael Hofmann

Erik Paulsson

Svante Paulsson

Per Johansson, VD

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

Finansiell kalender

Årsstämma 2018

2 maj 2018

Kvartalsrapport,
januari-mars 2018

2 maj 2018

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

Nyckeltal

Nyckeltal	2017 Jan-dec	2016 Jan-dec	2015 Jan-dec	Definitioner
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	8,4	13,3	8,3	Periodens resultat i procent av ett genomsnitt av IB och UB eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	5,0	8,1	5,5	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av ett genomsnitt av IB och UB balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	4,0	4,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,5	1,4	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Soliditet, %	37,2	40,5	45,9	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	77,8	33,4	11,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	120,6	148,6	29,4	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	98,3	116,4	23,8	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	3 276,9	2 766,7	1 197,9	
Aktierelaterade²⁾				
Eget kapital per aktie, kr	16,9	15,5	13,0	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde, kr	17,7	16,0	13,4	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och räntederivat enligt balansräkningen i förhållande till antal utestående aktier vid årets utgång
Resultat per aktie, kr ¹⁾	1,4	2,4	3,6	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnitt av IB och UB antal aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,1	0,7	1,7	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnitt av IB och UB antal aktier
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	42,2	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	49,5	6,6	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	202,9	111,6	39,1	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	124,0	60,9	22,3	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration
Hysesvärde, Mkr	248,6	205,2	104,6	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,1	89,5	78,3	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i förhållande till hyresvärde
Överskottsgrad, %	61,1	54,6	57,0	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	59,5	60,3	59,5	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrningsbar yta, tkvm	203,8	184,0	108,9	Total yta som är tillgänglig för uthyrning

1) Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

2) Definition enligt IFRS.

Brinova i korthet – lokala värden

Brinova utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Vårt löfte

Lokala värden

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på utvalda växande orter. På så sätt kan vi såväl vårda som ytterligare förbättra våra relationer med beslutsfattarna och bistå dem i den regionala utvecklingen, men också med våra hyresgäster som vi kan erbjuda attraktivt boende och lokaler. Vår mission som lokal hyresvärd, verkande på attraktiva orter, är grunden för vårt värdeskapande som skapar ett starkt kassaflöde. Det medger i sin tur en fortsatt tillväxt av bolaget.

Vår vision

Vi är södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter i utvalda, attraktiva tillväxtorter.

Vår affärsidé

Vi tror på långsiktighet

Därför gör vi en nogsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer

Vi tror på samverkan

Som en aktiv partner och med kunnig personal på plats är vi med och utvecklar utvalda platser där vi etablerar oss.

Vi tror på helhetsansvar

Vi skapar värden åt alla våra intressenter genom att ta ansvar för hela affärskedjan; förvärv-utveckling-förvaltning.

Våra finansiella mål

Tillväxt

- Fastighetsbestånd + 4 Mdkr senast Q4 2018.

Resultat

- Räntetäckningsgrad – minst 1,75 ggr.
- Avkastning på eget kapital – minst riskfri ränta plus 7 procent.

Finansiell stabilitet

- Soliditet – minst 30 procent.

Övergripande strategier

- Fokus på tillväxtmarknader i södra Sverige.
- Aktiv marknadsaktör.
- Lokal närvaro med engagerad personal.

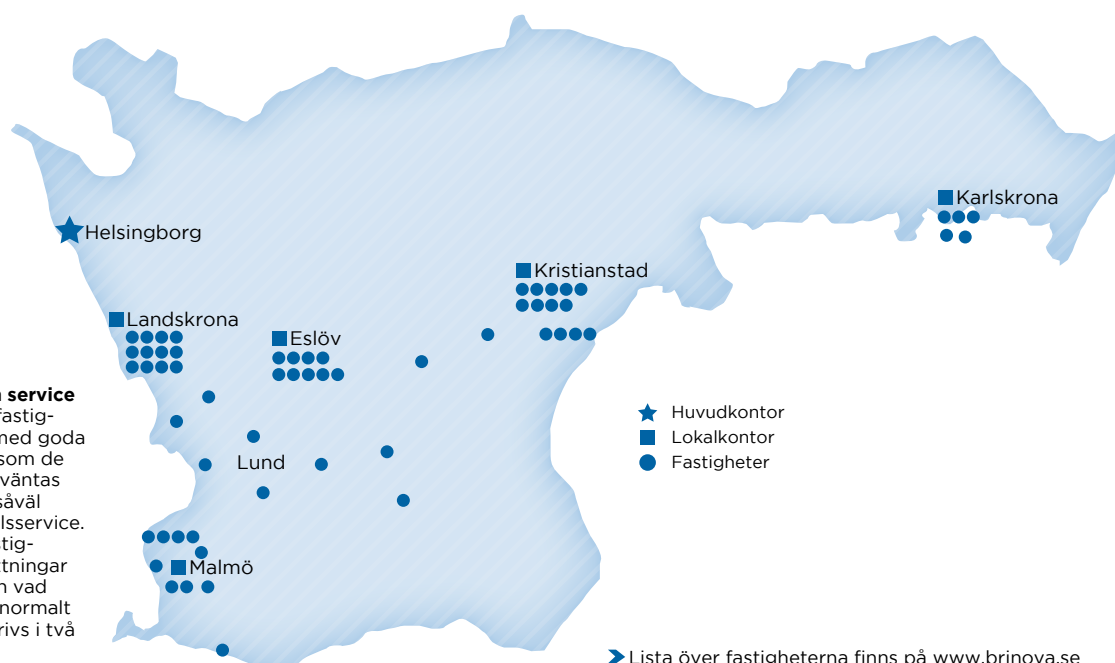
Hållbarhetsmål

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Våra tydliga hållbarhetsmål:

- NKI över genomsnittet.
- 20 procent lägre energiförbrukning till december 2019.
- Erbjuder gröna hyresavtal för årshyra överstigande 3 Mkr.
- I möjligaste mån miljöcertificera samtliga nyproduktioner och större ombyggnadsprojekt enligt Green Building.

Attraktiva orter för boende och service

Brinova utvecklar och förvaltar fastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer. Utvalda eftersom de av olika skäl är växande eller förväntas växa och därmed är i behov av såväl bostäder som lokaler för samhällsservice. Den geografiskt balanserade fastighetsportföljen ger goda förutsättningar för en bättre direktavkastning än vad enbart de allra största städerna normalt kan erbjuda. Verksamheten bedrivs i två fastighetsregioner.



Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova utvecklar och förvaltar primärt bostäder och samhällsfastigheter belägna på utvalda orter med goda kommunikationer i södra Sverige. Verksamheten kännetecknas av långsiktighet, samverkan med aktörer inom samhällssektorn och inte minst en lokal egen engagerad förvaltning på de orter där bolaget aktivt valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 204 000 kvadratmeter har ett marknadsvärde på drygt 3,1 miljarder kronor. Värdet skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget.

Brinovas B-aktie är sedan den 30 september 2016 noterad på Nasdaq Stockholm First North Premier. Huvudkontoret finns i Helsingborg.



Huvudkontor

Brinova Fastigheter AB
Landskronavägen 23
252 32 Helsingborg
brinova.se info@brinova.se

Lokalkontor

Brinova - Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova - Kristianstad
Björkhemsvägen 15D
291 54 Kristianstad

Brinova - Karlskrona
Drottninggatan 38
371 32 Karlskrona

Brinova - Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv