

God tillväxt, stark projektportfölj

**Oxievång 2, 3, 6, 7, Oxie centrum.**

Oxie centrum, primärt Oxie torg, är idag en trygg och attraktiv plats. Torget har fräschats upp och nya hyresgäster har flyttat in i lokaler som representerar Brinovas hela bredd av samhällsfastigheter och bostäder. Här finns nu bland annat ett utbyggt bibliotek och Coops butik som är nyrenoverad. En vårdcentral och Folketandvården finns på plats. Här finns också två LSS-bonden med 12 lägenheter och 40 hyreslägenheter. Utöver detta planerar Brinova att iordningställa ytterligare cirka 85 lägenheter samt för en utveckling av nya lokaler för samhällsservice.

God tillväxt, stark projektportfölj

Fastighetsvärde Uthyrbar yta Hyresvärde Uthyrningsgrad

4 321 Mkr **240 tkvm** **313 Mkr** **94 %**

Koncernen i siffror	2019 okt-dec	2018 okt-dec	Föränd- ring	2019 jan-dec	2018 jan-dec	Föränd- ring
Hyresintäkter, Mkr	74,5	63,9	17%	280,0	246,4	14%
Driftsöverskott, Mkr	45,9	40,0	15%	176,7	157,1	12%
Förvaltningsresultat, Mkr	26,7	23,0	16%	105,0	94,5	11%
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	44,5	25,4		134,7	58,3	
Värdeförändring derivat, Mkr	39,9	-8,4		-19,7	-10,1	
Periodens totalresultat, Mkr	86,4	32,0	170%	171,4	116,7	47%
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,19	0,44	170%	2,37	1,61	47%
Eget kapital per aktie, kr	20,85	18,48	13%	20,85	18,48	13%
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	23,04	19,73	17%	23,04	19,73	17%
Fastighetsvärde, Mkr	4 321,3	3 759,2	15%	4 321,3	3 759,2	15%
Uthyrbar yta, tkvm	240,1	218,4	10%	240,1	218,4	10%
Hyresvärde, Mkr	313,2	274,5	14%	313,2	274,5	14%
Uthyrningsgrad, %	94,3	92,6	2%	94,3	92,6	2%

Januari–december

Hyresintäkterna ökade för året med 14 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 12 procent. Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 11 procent, rensat för räntor avseende byggnadskreditiv som ej aktiveras, ökade förvaltningsresultatet med 14 procent. Totala realiserade värdeförändringar uppgick till 115,1 Mkr (48,4), som består av värdeförändringar på fastigheter om 134,8 Mkr (58,5) och värdeförändringar på derivat om -19,7 (-10,1) Mkr. Det gav sammantaget ett resultat för året om 171,4 Mkr (116,7) motsvarande ett resultat per aktie om 2,37 kronor (1,61).

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen att ingen utdelning lämnas för 2019.

Väsentliga händelser under kvartalet

- Tre samhällsfastigheter i Helsingborg tillträdde i november. Fastigheterna, om totalt 2 177 kvm, som innehåller förskole-, skol- och daglig verksamhet är uthyrda till Helsingborgs kommun respektive en privat aktör.
- Avtal om förvärv av bostadsfastighet i Landskrona tecknades i november. Fastigheten med 16 lägenheter, är belägen i samma kvarter där bolaget sedan tidigare äger två fastigheter. Fastigheten tillträdde den 31 januari 2020.
- Avtal om förvärv samt tillträde till två samhällsfastigheter i Karlskrona tecknades i december. Fastigheterna är fullt uthyrda till Karlskrona kommun och är belägna i Jämjö samt Rödeby strax utanför Karlskrona.

► Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till december 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

- Hyresavtal tecknades med Helsingborgs kommun, avtalet som sträcker sig 15 år avser förskoleverksamhet i fastigheten Tenoren 1 i Helsingborg.
- Nytt sexårigt hyresavtal tecknades med Pro Support Scandinavia AB i fastigheten Vellinge 40:130. Avtalet omfattar befintliga ytor samt en tillbyggnad om 700 kvm.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Brinova genomför en organisationsförstärkning. Stina Trimark utsågs till projektutvecklingschef i Brinova, Martin Wallin utsågs till Regionchef Öst och Frida Carlsson till Regionchef Väst. Efter dessa förändringar består Brinovas ledningsgrupp av VD Per Johansson, Vvd Malin Rosén, Projektutvecklingschef Stina Trimark, Ekonomichef Caroline Holst, Regionchef Väst Frida Carlsson och Regionchef Öst Martin Wallin.



Stina Trimark



Frida Carlsson



Martin Wallin

Brinova Fastigheter AB är en utvecklingsintensiv fastighetsförvaltare med en attraktiv portfölj av samhällsfastigheter och moderna hyresbostäder. Fastigheterna är belägna på växande orter med goda kommunikationer i eller i anslutning till större befolkningscentra i södra Sverige. På de utvalda orterna är Brinova en aktiv och betydande aktör och en för de offentliga beslutsfattarna viktig partner. Kombinationen av bostäder och samhällsfastigheter skapar goda och stabila kassaflöden som primärt investeras i fortsatt värdetillväxt.

Värdeskapande tillväxt 2019

Det första verksamhetsåret i vår affärsplan, som sträcker sig till 2021, var mycket lyckat och helt i linje med planen och våra finansiella mål. 2019 fortsatte vårt fastighetsbestånd att växa med 15 procent och med god lönsamhet. Vår affärsmodell levererar verkligen och kombinationen av samhällsfastigheter och hyresbostäder tillsammans med vår egna lokala förvaltning bidrar till det ökade driftöverskottet på 12 procent. Kassaflödet om nära 60 Mkr ger goda möjligheter att fortsätta utveckla verksamheten.

Flera lönsamma projekt färdigställda under året

Vår lokala förvaltning är en viktig del också i vår ökande projektutveckling som för närvarande ger oss den bästa avkastningen på insatta resurser.

Under 2019 har vi bland annat färdigställt 10 hyreslägenheter i Vellinge, 60 hyreslägenheter i Kristianstad, och 24 hyreslägenheter och ett LSS-boende med 6 lägenheter i Bjuv. I Karlskrona invigde vi under året den nya arenan som nu bär vårt namn och påbörjade tillsammans med Eksjöhus planeringen av totalt 46 klimatsmarta lägenheter med inflyttning i slutet av 2020, början av 2021.

Fortsatt tillväxt genom projektutveckling

Vi har också flera pågående projekt i olika stadier. I Malmö har vi medverkat till att Oxie centrum idag är en trygg och attraktiv plats. Nu påbörjar vi där etapp I om totalt ytterligare 42 lägenheter och lokaler för såväl serviceboende som annan samhällsservice.

2019 förvärvade vi i Kristianstad tre centralt belägna fastigheter i kvarteret Bajonetten där vi ges stora möjligheter att utveckla hela kvarteret och bygga cirka 200 hyresrätter samt en förskola.

I Trelleborg bygger vi för övrigt om och till en förskola i samverkan med kommunen.

Under sommaren 2020 kommer inflyttning ske av 77 nyproducerade hyreslägenheter i Mariastaden, Helsingborg.

Dessutom har vi i Eslöv två pågående planarbeten som påbörjades under 2019 där vi räknar med att kunna bygga cirka 500 nya hyresbostäder och ytterligare några samhällsfastigheter.

Fortsatta goda utsikter

Demografiska faktorer som en ökad och åldrande befolkning, bostadsbrist och urbanisering ger en betydande och ökande efterfrågan på såväl prisvärda hyreslägenheter som på samhällsfastigheter, inte minst för vårdboende och utbildning.

Vi ska fortsätta att växa i dessa segment, primärt genom projektutveckling. Brinova har idag en stor projektportfölj med en potential att bygga cirka 800 nya hyreslägenheter i södra Sverige.

Vi bevakar naturligtvis också löpande kapitalmarknadernas utveckling. För de kommande åren ser vi just nu inte någon större ökning av våra relativa kapitalkostnader. Vi har genom ränteswappar säkrat cirka hälften av vår upplåning och kan därför räkna med fortsatt låga kapitalkostnader.

Rustade för en hållbar tillväxt

I januari 2020 förstärkte vi vår projektutveckling genom att utse chefen för region öst Stina Trimark till projektutvecklingschef. Till ny chef för region öst tillträdde samtidigt Martin Wallin, tidigare fastighetschef i Karlskrona, som bland annat ansvarade för utvecklingen av Brinova Arena Karlskrona. Vi har dessutom rekryterat en ny chef för region väst, Frida Carlsson, civilingenjör med 20 års erfarenhet inom fastighetsbranschen. Vår nya ledningsgrupp har nu den gedigna fastighetsbakgrund som krävs för att vi aktivt skall kunna delta i samhällets hållbara utveckling. Just hållbarhetsfrågorna har vi också ökat vårt fokus på under året.

Brinova står starkt. Med attraktiva fastighets- och projektportföljer, väl definierad strategi, en koordinerad organisation och finansiell kapacitet. Jag är övertygad om att vi kan fortsätta växa och utveckla vår koncern och skapa värde åt våra intressenter 2020.

Helsingborg 27 februari 2020

Per Johansson, VD



Fortsatt tillväxt skapar starkt kassaflöde för fortsatt utveckling av verksamheten.

Vår fokuserade utveckling av bostäder och lokaler för samhällets utveckling, som vi också finansierar, skapar värde för de kommuner vi verkar i.

Vi har idag en stor projektportfölj med en potential att bygga cirka 800 nya hyreslägenheter i södra Sverige.

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till december 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

Hyresintäkter

I det fjärde kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 17 procent till 74,5 Mkr (63,9). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. För hela året uppgick hyresintäkterna till 280,0 Mkr (246,4).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det fjärde kvartalet uppgick till 28,8 Mkr (25,0). En ökning med 3,8 Mkr på grund av förvärvade och tillträdna fastigheter. För hela året uppgick fastighetskostnaderna till 104,5 Mkr (92,0). Driftsöverskottet för det fjärde kvartalet ökade till 45,9 Mkr (40,0) och för hela året till 176,7 Mkr (157,1) vilket ger en överskottsgrad för hela året om 63,1 procent (63,8). Brinova har som mål att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent beräknat på helåret. 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 det fjärde kvartalet uppgick till 26,7 Mkr (23,0) och för året till 105,0 Mkr (94,5). Förvaltningsresultatet för hela året förbättrades med 10,5 Mkr eller 11 procent som en effekt av det ökade driftsöverskottet. Förvaltningsresultatet rensat för räntor avseende byggnadskreditiv som ej aktiveras förbättrades med 13,1 Mkr eller 14 procent. Minskningen av centraladministration hänförs till att föregående års centraladministration belastades av kostnader kopplade till byte av noteringslista om 3,2 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot för det fjärde kvartalet uppgick till -13,7 Mkr (-12,0), och för året till -53,8 Mkr (-42,2). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad belåning i samband med förvärv, räntor avseende byggnadskreditiv under projektgenomförande om 2,6 Mkr och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 6.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det fjärde kvartalet uppgick till 44,6 Mkr (25,6) och för året till 134,8 Mkr (58,5) och kan hänföras till nyuthyrningar och färdigställda projekt. Värdeförändringen på räntederivatet för det fjärde kvartalet uppgick till 39,9 Mkr (-8,4) och för året till -19,7 Mkr (-10,1).

Skatt

Det fjärde kvartalets skattekostnad uppgick till 24,7 Mkr (8,0) och för året till 48,6 Mkr (22,9). Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats då temporära skillnader förväntas utnyttjas. Värderingen av de för-lustavdrag som beräknas utnyttjas under 2020 har beräknats enligt för årets gällande skattesats 21,4 procent. Nya lagen om ränteavdragsbegränsningar har inte fått någon väsentlig effekt på aktuell skatt.

Totalresultat

Det fjärde kvartalets totalresultat uppgick till 86,4 Mkr (32,0) och för året till 171,4 Mkr (116,7). Förbättrade driftsöverskottet och högre positiva orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter ökade resultatet trots att året belastades av värdeförändringar på derivat om -19,7 Mkr (-10,1). Värdeförändringen för räntederivatet påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

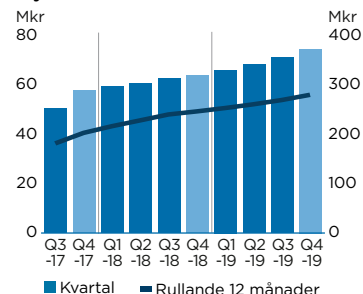
Närstående

I årets resultat ingick närståendetransaktioner avseende räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,0 Mkr (0,8). Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ERHO Bygg AB om 11,9 Mkr (50,2) som avser entreprenader beställda 2017 och framförallt för produktion av bostäder i Vellinge. Fastigheterna Kristianstad Bajonetten 3 och 6 förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr från Backahill AB som är ett närstående bolag. Ovanstående närståendebolag utgör ägarbolag till Brinova Fastigheter AB. Till övriga närstående såsom VD och koncernledning har ersättning lämnats på sedvanliga villkor i enlighet med beslut i styrelsens ersättningsutskott.

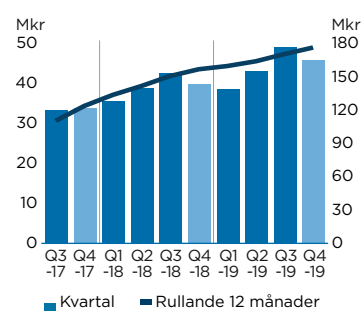
Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Se tabell på sidan 5.

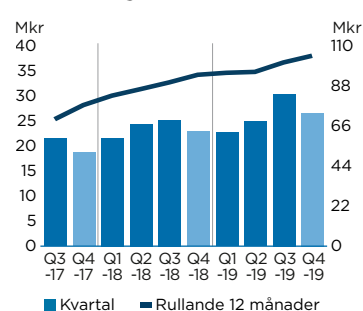
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	74,5	63,9	280,0	246,4
Övriga intäkter	0,2	1,1	1,2	2,7
Fastighetskostnader	-28,8	-25,0	-104,5	-92,0
Driftsöverskott	45,9	40,0	176,7	157,1
Central administration	-5,5	-5,0	-17,9	-20,4
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-13,7	-12,0	-53,8	-42,2
Förvaltningsresultat	26,7	23,0	105,0	94,5
Realiserade värdeförändringar från långfristiga fordringar	0,0	0,0	0,0	-3,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	44,6	25,6	134,8	58,5
Värdeförändringar derivat	39,9	-8,4	-19,7	-10,1
Resultat före skatt	111,1	40,0	220,0	139,6
Skatt	-24,7	-8,0	-48,6	-22,9
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	86,4	32,0	171,4	116,7
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	86,4	32,0	171,4	116,7
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	1,2	0,4	2,4	1,6
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	72,3	72,3

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till december 2019 utgör 13,3 Mkr (11,0) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

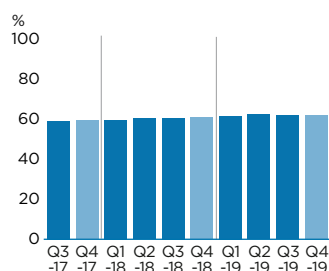
Mkr	Intäkter		Driftsöverskott		Förvaltningsresultat		Värdeförändringar		Resultat före skatt	
	2019 jan-dec ¹⁾	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Region väst	205,6	193,0	129,8	120,3	101,4	93,9	41,5	51,3	142,9	145,2
Region öst	74,4	53,4	45,7	34,1	31,6	27,2	93,2	7,0	124,8	34,2
Koncern-gemensamt	1,2	2,7	1,2	2,7	-28,0	-26,6	-19,7	-13,2	-47,7	-39,8
Total	281,2	249,1	176,7	157,1	105,0	94,5	115,0	45,1	220,0	139,6

1) Av intäkterna utgör 6,6 Mkr (7,9) respektive 6,8 Mkr (3,1) serviceintäkter från region väst respektive region öst.

Kvartalsöversikt

	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep	2018 apr-jun	2018 jan-mar
Hysesintäkter, Mkr	74,5	71,1	68,4	66,0	63,9	62,5	60,6	59,4
Driftsöverskott, Mkr	45,9	49,1	43,1	38,6	40,0	42,6	38,8	35,7
Överskottsgrad, %	61,6	69,1	63,0	58,5	62,6	68,2	64,0	60,1
Uthyrningsgrad, %	94,3	93,8	93,7	92,5	92,6	91,7	92,8	92,2
Förvaltningsresultat, Mkr	26,7	30,5	25,0	22,8	23,0	25,3	24,5	21,7
Periodens totalresultat, Mkr	86,4	44,1	28,0	12,9	32,0	39,9	24,4	20,4
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	44,5	43,0	34,7	12,5	25,4	16,5	6,5	9,9
Värdeförändringar derivat, Mkr	39,9	-18,1	-24,1	-17,4	-8,4	6,7	-6,5	-1,9
Avkastning på eget kapital, %	5,9	3,2	2,0	1,0	2,5	3,1	2,0	1,7
Soliditet, %	33,4	32,9	33,0	33,9	34,4	36,0	35,8	35,7
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	1,19	0,61	0,39	0,18	0,44	0,55	0,34	0,30
Eget kapital per aktie, kr	20,85	19,66	19,05	18,66	18,48	18,04	17,49	17,15

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till december 2018 och för balansposter per 31 december 2018.



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Löpande verksamheten		
Resultat före skatt	220,0	139,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-113,3	-44,9
Betald skatt	-1,4	-1,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	105,3	93,4
Förändring av rörelsefordringar	16,2	-4,4
Förändring av rörelseskulder	-51,7	9,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	69,8	98,3
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-97,2	-107,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter	2,9	2,5
Avyttring av långfristig fordran	0,0	-1,3
Investering i förvaltningsfastigheter	-145,1	-221,2
Förvärv av inventarier	-0,1	-0,1
Förändring av finansiella tillgångar	6,4	0,0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-233,1	-327,7
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	449,1	781,4
Amortering leasing	-1,3	0,0
Amortering av låneskulder	-225,1	-575,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	222,7	206,4
Periodens kassaflöde	59,4	-23,0
Likvida medel vid periodens början	43,2	66,2
Likvida medel vid periodens slut	102,6	43,2

Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
<1	319	269	50
1-2	500	500	0
2-3	2 050	1 927	123
Totalt	2 869	2 696	173

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	1 446	2,7	54%
4-5	200	0,4	7%
5-6	200	0,3	7%
6-7	150	0,8	6%
7-8	200	1,0	7%
8-9	300	1,2	12%
9-10	200	0,9	7%
Totalt	2 696	1,8	100%

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 321,3	3 759,2
Inventarier	0,8	1,1
Nyttjanderättstillgångar	26,2	0,0
Uppskjuten skattefordran	18,3	20,0
Andra långfristiga fordringar	13,8	20,2
Summa anläggningstillgångar	4 380,4	3 800,5
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	26,5	42,5
Likvida medel	102,6	43,2
Summa omsättningstillgångar	129,1	85,7
SUMMA TILLGÅNGAR	4 509,5	3 886,2
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 508,0	1 336,6
Långfristiga skulder		
Uppskjuten skatteskuld	146,3	99,6
Skulder till kreditinstitut	2 406,1	1 392,4
Derivatinstrument	30,3	10,7
Leasingskulder	24,9	0,0
Övriga långfristiga skulder	17,4	0,0
Summa långfristiga skulder	2 625,0	1 502,7
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	289,6	905,1
Leasingskulder	1,3	0,0
Övriga kortfristiga skulder	85,6	141,8
Summa kortfristiga skulder	376,5	1 046,9
Summa eget kapital och skulder	4 509,5	3 886,2

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2019	2024	-0,1	100,0
2019	2025	0,6	100,0
2019	2025	0,0	100,0
2016	2026	1,1	100,0
2019	2026	0,0	50,0
2018	2027	1,3	100,0
2019	2027	0,8	100,0
2018	2028	1,3	100,0
2019	2029	0,9	200,0
Totalt			1 250,0

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 4 321,3 Mkr (3 759,2) vid årets utgång. Detta är en ökning med 562,1 Mkr. Ökningen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige och främst lokaliserat till orterna Eslöv, Kristianstad, Landskrona, Malmö, Karlskrona, Lund, Vellinge och Kävlinge. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder samt samhällsfastigheter med ett visst inslag av kommersiella fastigheter. Fastighetsinnehavet består av 84 fastigheter (73) med en total uthyrningsbar yta om 240 148 kvm (218 450) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs bland annat av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö, Lund, Kävlinge och Vellinge. Region Öst utgörs av orterna Kristianstad och Karlskrona. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av året uppgick till 313,2 Mkr (274,5). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 295,3 Mkr (254,2). Brinovas fokus ligger på att behålla nivån på uthyrningsgraden som uppgick till 94 procent (93).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	54	3 155	219	210	96	163
Öst	30	1 166	94	85	91	77
Summa	84	4 321	313	295	94	240

Yta per ort

	Kvm
Eslöv	58 338
Kristianstad	54 117
Landskrona	47 281
Malmö	25 590
Karlskrona	23 316
Lund	12 287
Vellinge	8 928
Kävlinge	8 216
Övrigt	2 075
Summa	240 148

Bokfört värde per fastighetstyp

	Mkr	%
Samhällsfastigheter	1 956	45
Bostäder	1 685	39
Kommersiellt	680	16
Summa	4 321	100

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	3 759,2
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	285,3
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	145,1
Försäljningar	-3,1
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	134,8
Summa	4 321,3

Förändringar i fastighetsbeståndet

Se också tabell för hyresvärde, yta och underliggande fastighetsvärde samt Viktiga händelser.

Förvärv

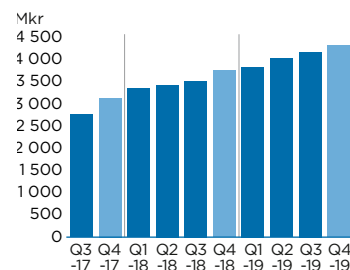
Brinova tillträdde den 1 februari samhällsfastigheten Karlskrona, Västra Nätraby 10:87, som innehåller ett LSS-boende med Karlskrona kommun som hyresgäst.

1 april tecknades avtal om förvärv av en centralt belägen samhällsfastighet i Karlskrona, Frimuraren 2, som förutom ett gruppboende uthyrt till Karlskrona kommun också innefattar ett kontor.

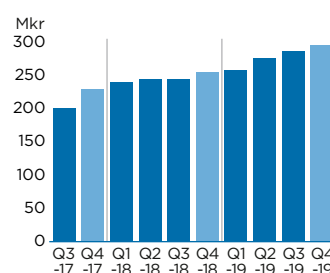
I Kristianstad förvärvade under våren Brinova de tre centralt belägna fastigheterna Bajonetten 3, 5 och 6. Ett nytt projekt för bostäder och förskola där Brinova ges stora möjligheter att utveckla hela kvarteret.

Fastigheten Malmö, Oxievång 7, intill Brinovas andra fastigheter i området, tillträdde 1 juli 2019. Gällande detaljplan ger Brinova möjlighet att uppföra 42 nya hyresbostäder. Förvärvet omfattar totalt 4 475 kvm BTA.

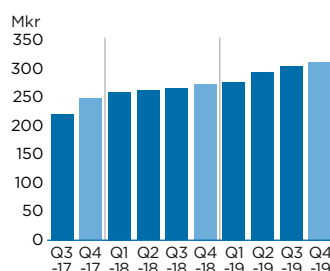
Fastighetsbestånd



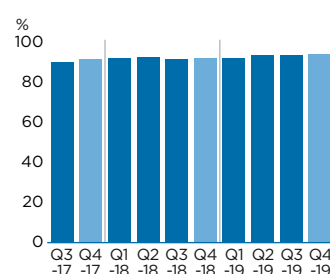
Kontrakterad hyra



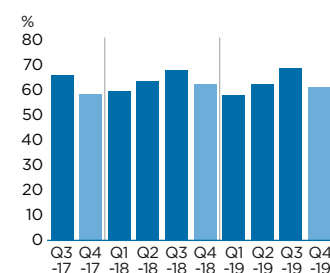
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Den nyuppförda fastigheten Kvadraten 1 i Bjuv tillträdde den 1 september 2019. Den består av 28 bostäder och ett LSS-boende med 6 lägenheter.

Avtal om förvärv tecknades i oktober av de tre samhällsfastigheterna Sjollen 13, Armborstet 8 samt Nackstycket 8&9 i Helsingborg. Fastigheterna innehåller förskole-, skola och daglig verksamhet.

Avtal och förvärv av två fastigheter i Karlskrona, Binga 9:237 och Mo 1:64, tecknades 1 november 2019. Fastigheterna består av 12 LSS-boenden med Karlskrona kommun som hyresgäst.

Tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Västra Nättra-by 10:87	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-02-01	714	24	2
Frimuraren 2	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-04-01	560	16	1
Bajonetten 3	Kristianstad	Projektfastighet	19-06-01	3 500	33	2
Bajonetten 5	Kristianstad	Bostadsfastighet	19-06-01	2 296	42	3
Bajonetten 6	Kristianstad	Projektfastighet	19-06-01	2 500	18	1
Oxievång 7	Malmö	Mark	19-07-01	0	11	0
Kvadraten 1	Bjuv	Bostadsfastighet	19-09-01	2 400	70	4
Sjollen 13	Helsingborg	Samhällsfastighet	19-11-01	1 031	23	1
Armborstet 8	Helsingborg	Samhällsfastighet	19-11-01	830	16	1
Nackstycket 8&9	Helsingborg	Samhällsfastighet	19-11-01	316	9	0
Binga 9:237	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-12-12	488	12	1
Mo 1:64	Karlskrona	Samhällsfastighet	19-12-12	403	12	2
Summa				15 038	286	18

Förvärv, ej tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Banér 8	Landskrona	Bostäder	20-01-31	1 088	16	1
Rosmarinen 34	Helsingborg	Bostäder	20-07-01	5 500	205	11
Summa				6 588	221	12

Försäljningar

Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Västerport 20	Åhus	Bostadsfastighet	19-10-15	91	3	0
Summa				91	3	0

Investeringar

Under 2019 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 145,1 Mkr jämfört med 221,2 Mkr samma period 2018, varav större delen avser byggnation av den nya arenan i Karlskrona samt bostäder i Kristianstad.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det fjärde kvartalet uppgick till 44,6 Mkr (25,6) och för året 134,8 (58,5) på grund av effekter av nyuthyrningar och färdigställda projekt.

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. Projektportföljen värderas till nedlagda kostnader. Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2018.

Hammar 9:198, Kristianstad.

Här har Brinova i en parkliknande miljö uppfört två punkthus med totalt 60 lägenheter. Upplåtelseformen är hyresrätt och lägenheterna varierar i storlek, 1 rum och kök upp till 3 rum och kök. Lägenheterna stod inflyttningsklara hösten 2019. Som en del i Brinovas miljöarbete har bolaget investerat i solcellsanläggningar i området som kommer att tillföra 27 000 kWh per år och 10 laddstolpar för laddning av elbilar.



Projektutveckling

Prioriterat för att öka fastighetsportföljen är egen projektutveckling. Det ger de bästa möjligheterna att optimera lokallösningar för nya såväl som befintliga kunder, skapa attraktiva bostäder samt genomföra till exempel energibesparande åtgärder som innebär en besparing både för bolaget och miljön. Samtidigt är det ett lönsamt sätt för Brinova att växa. För att åstadkomma det har Brinova väl utarbetade processer och en egen lokal förvaltning- och projektorganisation. Det främjar en aktiv dialog som gör det lättare att möta offentliga men också privata kunders existerande och framtida behov av såväl bostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

Projektportföljen

Totalt beslutade och pågående investeringar uppgick per 31 december 2019 till 141,4 Mkr, varav 100,0 Mkr återstår att investera. Värderingen av projekten sker till löpande nedlagda kostnader. När projekten är färdiga redovisas de till den externa värderingen, som inkluderar projektvinst.

Nya bostäder har uppförts på fastigheten Påfågeln 1 i Vellinge där 10 lägenheter stod klara för inflyttning den 1 maj 2019.

Projektet på fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Brinova Arena Karlskrona, stod klart under kvartalet. Arenan på 9 000 kvm hade invigning den 1 juni. Kommunen hyr hela arenan på ett 25-årigt hyresavtal.

I området Hammar i Kristianstad slutfördes uppförandet av totalt 60 hyreslägenheter under det tredje kvartalet.

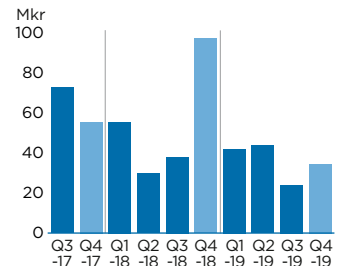
I Trelleborg genomför Brinova tillsammans med kommunen en om- och tillbyggnad av befintlig förskolelokal. Total yta för om- och tillbyggnaden uppgår till 1 340 kvm och kommunen har tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal.

I Karlskrona kommer Brinova tillsammans med Eksjöhus uppföra 46 klimatsmarta lägenheter med inflyttning 2020/2021.

I Malmö, intill Oxie centrum, kommer Brinova att inom fastigheten Oxievång 7, uppföra cirka 42 lägenheter, under etapp 1, samt ytor för samhällsservice med inflyttning i slutet av 2021.

I Eslöv driver Brinova två planprocesser med ambitionen att kunna addera på ytterligare förtätning och produktion av bostäder och samhällsservice.

Investeringar



Klara projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Färdigt
Gasverket 18	Karlskrona	9 000		Arena	2019
Påfågeln 1	Vellinge	650	10	Bostäder	2019
Hammar 9:198	Kristianstad	3 400	60	Bostäder	2019
Summa		13 050	70		

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Sadeln 2	Trelleborg	1 340		Förskola	2020
Jämjö 6:5 mfl	Karlskrona	700	10	Bostäder	2020
Västra Nättraby 10:87	Karlskrona	840	12	Bostäder	2020
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	24	Bostäder	2021
Oxievång 7, Etapp 1	Malmö	3 400	42	Bostäder	2021
Summa		7 720	88		

Framtida projektmöjligheter

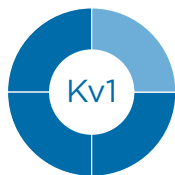
Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Karlskrona	1 500	–	Parkeringsgarage	2021
Malmö	3 200	43	Bostäder	2022-2023
Kristianstad	26 000	200	Bostäder, Förskola	2021-2024
Eslöv	32 500	500	Bostäder	2022-2026
Övriga orter	4 000	54	Äldreboende	2021
Summa	67 200	797		



Påfågeln 1, Vellinge.

Inom projektet Påfågeln 1 har Brinova uppfört ett nytt äldreboende med 54 lägenheter och tio nyproducerade hyreslägenheter som man nu förvaltar. Projektet har sitt ursprung i ett förvärv av ett pågående projekt som Brinova tillträdde 2017. Det bestod då primärt av äldreboendet. Genom den förtätning som Brinova initierade har dessutom tio välbehövliga hyresbostäder, som stod klara i maj 2019, kunnat uppföras.

Väsentliga händelser



Första kvartalet

Brinova tillträdde den 1 februari samhällsfastigheten Karlskrona, Västra Nättraby 10:87. Fastigheten, med en uthyrningsbar yta om 714 kvm, innehåller ett LSS-boende med Karlskrona kommun som hyresgäst på ett 15-årigt hyresavtal. Fastigheten förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 24 Mkr och har ett hyresvärde om 1,7 Mkr.

Avtal om förvärv tecknades den 27 mars avseende projektfastigheter för bland annat bostäder och förskola. I fastigheterna finns en befintlig livsmedelsbutik om 1 900 kvm uthyrd till Willys, samt underjordiskt parkeringsgarage om 195 platser. Fastigheterna, Kristianstad Bajonetten 3 och 6, förvärvades i bolagsform för ett underliggande fastighetsvärde om 50 Mkr, med en möjlig tilläggsköpeskillning baserad på ett fastighetsvärde om 18 Mkr. Fastigheterna har i dagsläget ett hyresvärde om 3,1 Mkr och en uthyrningsbar yta om 6 000 kvm.

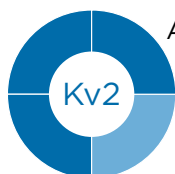
En detaljplan har vunnit laga kraft under senhösten 2018 som medger produktion av bostäder, totalt en byggrätt om cirka 26 000 kvm BTA. Ett samarbetsavtal finns tecknat med Kristianstads kommun att i befintlig byggnad uppföra en förskola om 1 800 kvm med ett 20-årigt hyresavtal. Fastigheterna tillträdde den 1 juni.

Under det första kvartalet har ränteswappar för 400 Mkr tecknats med löptider på 6–10 år med en fast ränta om 0,55 till 0,93 procent.

Inför årsstämman i Brinova den 2 maj 2019 föreslog valberedningen omval av Erik Selin, Svante Paulsson, Johan Ericsson, Anders Jarl, Anneli Jansson och Johan Tollgerdt som styrelseledamöter. Till styrelsens ordförande föreslogs omval av Erik Selin.

Den nya arenan i Karlskrona fick ett namn; Brinova Arena Karlskrona, en arena som Brinova byggt, anpassad för event och idrott med ett fantastiskt läge på Trossö. Arenan invigdes den 1 juni 2019.

Brinova erhöll Årets hederspris i Landskrona stad. Motiveringen lød: "Årets hederspris går till Brinova Fastigheter AB som har ett stort engagemang för stadskärnans utveckling och visat mod genom att satsa på Landskrona och därmed bidragit till att fler vill investera i staden".



Andra kvartalet

Brinova tecknade, den 1 april, avtal om förvärv och tillträdde omgående en centralt belägen samhällsfastighet i Karlskrona, Frimuraren 2. Fastigheten som har en fullt uthyrd bostadsyta om cirka 560 kvadratmeter, innefattar förutom ett gruppboende uthyrt till Karlskrona kommun också ett kontor. Beräknade hyresintäkter uppgår till 1 Mkr. Brinova förvärvade fastigheten i bolagsform utifrån ett överenskommet värde på fastigheten om 16,0 miljoner kronor.

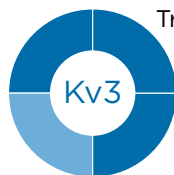
Ett refinansierings- och utökningsavtal, med en kapitalbindningsperiod om 3 år, tecknades med SBAB avseende en lånefacilitet om 338 Mkr.

Beslut togs om att investera i två solcellsanläggningar och laddstolpar i projektet Hammar i Kristianstad. Dessa kommer att producera både fastighetsel och hushållsel.

Brinova tecknade den 3 maj avtal om förvärv av bostadsfastigheten, Kristianstad Bajonetten 5. Fastigheten som ligger i samma kvarter som de tidigare förvärvade projektfastigheterna Bajonetten 3 och 6 består av 32 bostadslägenheter. Den förvärvades som en del av utvecklingen av hela kvarteret Bajonetten i Kristianstad. Totalt inom kvarteret finns möjlighet att addera på ytterligare cirka 200 hyreslägenheter. Fastigheterna har ett hyresvärde om 2,6 Mkr och en uthyrningsbar yta om 2 300 kvm. Transaktionen gjordes i bolagsform genom att Brinova förvärvade aktierna i Bajonetten 5 i Kristianstad AB utifrån ett överenskommet värde på fastigheten om 41,5 miljoner kronor. Fastigheten tillträdde den 1 juni.

Avtal tecknades under kvartalet med Trelleborgs kommun om att genomföra en om- och tillbyggnad av befintlig förskolelokal. Total yta för om- och tillbyggnaden uppgår till 1 285 kvm och kommunen tecknade ett nytt 25-årigt hyresavtal.

I slutet av juni tecknades två nya gröna hyresavtal med Trafikverket respektive Försäkringskassan. Trafikverket i Kristianstad och Försäkringskassan i Karlskrona utökade sina befintliga ytor med 575 kvm på ett 6-årigt hyresavtal respektive 600 kvm på ett 3-årigt hyresavtal.



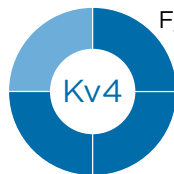
Tredje kvartalet

Fastigheten Malmö, Oxievång 7 tillträdde den 1 juli 2019. Den är belägen intill Brinovas andra fastigheter i området. Med gällande detaljplan ger det Brinova möjlighet att uppföra 42 nya hyresbostäder. Förvärvet omfattar totalt 4 475 kvm BTA. Köpeskillingen för fastigheten uppgick till 10,6 Mkr.

Under det tredje kvartalet har ränteswappar för 250 Mkr tecknats med löptider på 5-7 år med en fast ränta om -0,07 till 0,05 procent.

Den nyuppförda fastigheten Kvadraten 1 i Bjuv tillträdde den 1 september 2019. Den består av 28 bostäder och ett LSS-boende med 6 lägenheter. Transaktionen gjordes i bolagsform utifrån ett överenskommet värde på fastigheten om 70 Mkr.

I området Hammar i Kristianstad slutfördes uppförandet av totalt 60 hyreslägenheter under det tredje kvartalet. Inflyttning genomfördes under augusti och oktober 2019.



Fjärde kvartalet

Avtal om förvärv av tre samhällsfastigheter, fastigheten Sjollen 13, fastigheten Armborstet 8 samt fastigheten Nackstycket 8 & 9 i Helsingborg, tecknades i oktober. Fastigheterna, om totalt 2 177 kvm, som innehåller förskole-, skol- och daglig verksamhet är uthyrda till Helsingborgs kommun respektive en privat aktör. Hyresvärde för de tre fastigheterna uppgår till 2,3 Mkr och hyresavtalen sträcker sig till mellan 3 och 8 år. Fastigheterna förvärvades till ett underliggande fastighetsvärde om 48,5 Mkr. Tillträde skedde den 1 november 2019.

Avtal och förvärv av två fastigheter i Karlskrona, Binga 9:237 och Mo 1:64, tecknades 1 november 2019. Fastigheterna består av två

LSS-boenden i Jämjö och Rödeby med Karlskrona kommun som hyresgäst. Totalt hyresvärde är 2,6 Mkr och fastigheterna förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 23 Mkr. Tillträde genomfördes 12 december 2019.

Ett refinansierings- och utökningsavtal, med en kapitalbindningsperiod om 2-3 år, tecknades med Sparbanken Skåne avseende en lånefacilitet om 502,9 Mkr.

Brinova placerade sig på Allbrights gröna börslista avseende jämställda bolag.

Hyresavtal om 15 år, för förskoleverksamhet, har tecknats med Helsingborgs stad avseende hela fastigheten Tenoren 1 i Ödåkra. I fastigheten Vellinge 40:130 tecknades ett nytt sexårigt hyresavtal med Pro Support Scandinavia AB. Avtalet omfattar befintliga ytor samt en tillbyggnad om 700 kvm.

Brinova tecknade i november avtal om förvärv av en bostadsfastighet, fastigheten Banér 8, med 16 lägenheter i Landskrona. Fastigheten är fullt uthyrd med ett hyresvärde om 1,2 Mkr och förvärvades för 15,9 Mkr. Tillträde skedde 31 januari 2020.

Händelser efter periodens utgång

För att anpassa organisationen till bolagets fokus på tillväxt via egen projektutveckling utsågs Stina Trimark, som arbetat i Brinova som Regionchef för Kristianstad och Karlskrona (Öst) sedan 2015, till projektutvecklingschef. Posten som Regionchef Öst övertas av Martin Wallin som idag arbetar som fastighetschef i Karlskrona. I region Väst, som innefattar bland annat orterna Landskrona, Eslöv, Lund och Malmö, har en ny regionchef, Frida Carlsson, tillsatts. Frida tillträder i april 2020. Efter dessa förändringar kommer Brinovas ledningsgrupp bestå av sex personer, VD Per Johansson, Vvd Malin Rosén, Projektutvecklingschef Stina Trimark, Ekonomichef Caroline Holst, Regionchef Väst Frida Carlsson och Regionchef Öst Martin Wallin.

Barsebäck 45:23, Kävlinge.

Brinova erbjuder olika typer av samhällsfastigheter. Montessoriskolan för låg- och mellanstadieelever, belägen vid Barsebäck, har en total yta om cirka 2 400 kvadratmeter inkluderande en idrottshall. Den flexibla skolan byggdes med höga kvalitetskrav och ett fokus på elever och lärare. Skolans amfiteater används frekvent för olika typer av föreställningar och övriga samlingar som skolan årligen gör.



Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Nettoomsättning	37,2	23,0
Rörelsens kostnader	-60,0	-44,1
Rörelseresultat	-22,8	-21,1
Resultat från finansiella poster		
Resultat från andelar i koncernbolag	108,8	109,4
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30,4	15,8
Räntekostnader och liknande resultatposter	-36,1	-25,4
Värdeförändringar derivat	-25,6	-10,1
Resultat efter finansiella poster	54,7	68,6
Bokslutsdispositioner	63,6	-18,2
Resultat före skatt	118,3	50,4
Skatt på periodens resultat	-2,1	11,6
Periodens resultat och periodens total resultat	116,2	62,0

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	145,7	118,1
Materiella anläggningstillgångar	0,8	1,1
Långfristiga fordringar på koncernföretag	854,3	685,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	843,6	849,6
Summa anläggningstillgångar	1 844,4	1 653,8
Omsättningstillgångar		
Fordringar på koncernföretag	626,4	433,7
Kortfristiga fordringar	11,4	20,6
Kassa och bank	99,7	40,2
Summa omsättningstillgångar	737,5	494,5
SUMMA TILLGÅNGAR	2 581,9	2 148,3
Eget kapital och skulder		
Bundet eget kapital	289,3	289,3
Fritt eget kapital	815,9	699,7
Summa eget kapital	1 105,2	989,0
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	975,8	689,4
Övriga långfristiga skulder	37,3	10,7
Summa långfristiga skulder	1 013,1	700,1
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	448,8	337,3
Skulder till kreditinstitut	0,0	83,7
Övriga kortfristiga skulder	14,8	38,2
Summa kortfristiga skulder	463,6	459,2
Summa eget kapital och skulder	2 581,9	2 148,3

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Smallcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 december 2019 var 31,60 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 september 2019 som var 24,70 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 27,9 procent. Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 9,1 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 9,5 procent. Under det fjärde kvartalet har Brinovaaktien som högst noterats i 31,60 kronor den 30 december och som lägst 23,20 kronor den 23 och 30 oktober.

Per den 31 december hade Brinova 2 390 aktieägare (2 280¹⁾) 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.

Utdelning och utdelningspolicy

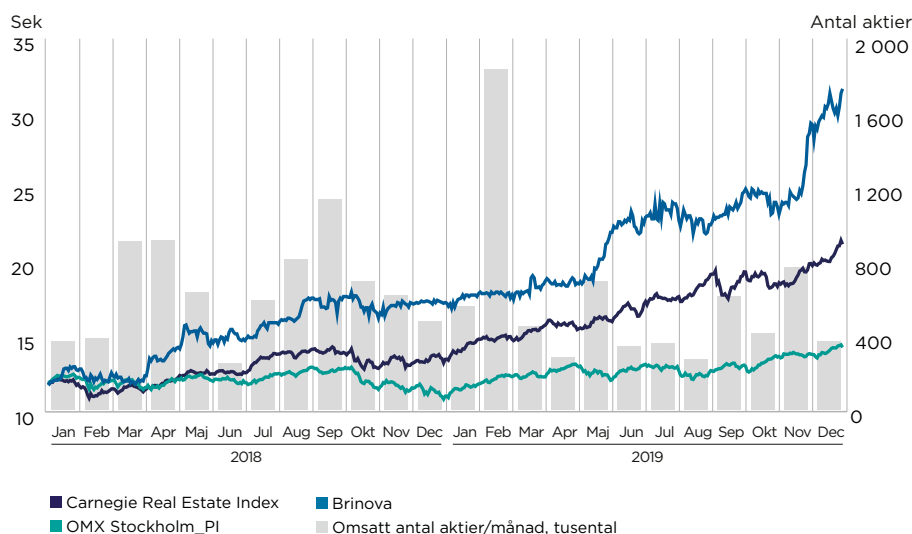
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför föreslår styrelsen, att ingen utdelning ska lämnas för 2019. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2019–2021, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets tillväxtnål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

1) Föregående kvartal.

Ägarstruktur per 2019-12-31

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	6 146	11,8	12,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350	3,3	1,0
SEB Nanocap	-	1 261	1,7	0,5
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
Prior & Nilsson Fond- och Kapitalinvest AB	-	986	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	18 179	25,1	7,4
Summa	19 200	53 113	100,0	100,0

Kursutveckling

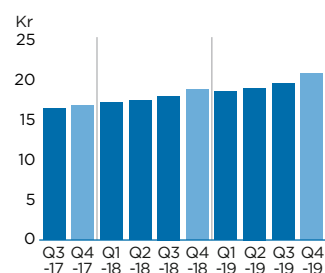


Aktieinformation

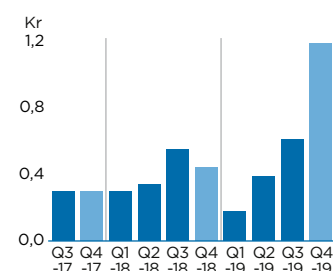
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

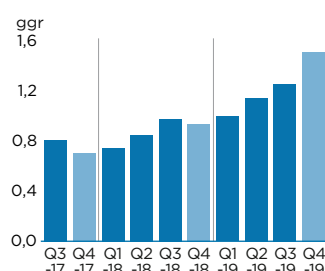
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



Brinovas aktie introducerades den 30 september 2016 på Nasdaq Stockholm, First North Premier. Den 27 september 2018 bytte bolaget, enligt plan, lista till den reglerade Nasdaq Stockholms Small-Cap lista i sektorn Real Estate. Aktien handlas under benämningen BRIN B.

Övrig information

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. För att begränsa riskexponeringen finns interna regelverk och policyer. Brinovas väsentliga risker samt exponering och hantering av densamma beskrivs i 2018 års årsredovisning.

Hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Bolaget ska vara delaktigt i samhällsutvecklingen genom engagemang i våra prioriterade orter. Brinova har som mål att jämfört med fastighetsbeståndet 1 januari 2016, nå 20 procents lägre energiförbrukning före utgången av 2019, därefter ytterligare 10 procent vid utgången av 2021. Dessutom ska Brinova i möjligaste mån överväga att nyproducera och genomföra större ombyggnationer i nivå med vedertagna standarder för miljöcertifiering. Vidare är all inköpt el grön el, från sol, vind eller vatten. Även inköpen av fjärrvärme kommer primärt från förnybara källor. Gröna hyresavtal ska också erbjudas vid tecknande av avtal på alla lokaler.

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 32 personer jämfört med 32 personer vid ingången av året. De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona, Eslöv, Malmö och på huvudkontoret i Helsingborg.

Marknadsutsikter

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

Förändrad skattelagstiftning

Den 14 juni 2018 beslutade riksdagen att anta den nya lagen om ränteavdragsbegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. Lagen innebär minskade möjligheter till ränteavdrag, i korthet 30 procent av EBITDA. Vidare en stegvis sänkning av inkomstskatten som blir 21,4 procent under 2019 och 20,6 procent från och med 2020. I dagsläget med historiskt låga räntor kommer den nya lagen få små effekter på betald skatt, under förutsättning att effektiv koncernutjämning av räntenetton kan ske, men vid stigande räntor kommer det att få negativa effekter, förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde.

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 2018. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2018 förutom för IFRS 16.



Gjutaren 15, Eslöv.

På centralt läge i Eslöv med omgivande service erbjuder Brinova kommunen 39 bostäder för särskilt boende.



IFRS 16, Leasingavtal: IFRS 16 utfärdades den 13 januari 2016 och ersätter IAS 17 Leasingavtal. IFRS 16 innebär för leasetagaren att i stort sett alla leasingavtal ska redovisas i balansräkningen, klassificering i operationella och finansiella leasingavtal ska därför inte göras. Brinova tillämpar undantagen, leasingavtal med en leasingperiod som är 12 månader eller kortare samt leasingavtal som uppgår till mindre värden. För Brinova som leasegivare innebär IFRS 16 inga egentliga skillnader jämfört med IAS 17. Brinova har börjat tillämpa standarden från och med 1 januari 2019 och tillämpar inte standarden retroaktivt. Redovisade nyttjanderättstillgångar sättes samma värde som den redovisade leasingkulden per den 1 januari 2019. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Brinova gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal identifierades som de enskilt mest väsentliga. Utöver tomträtter har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats, såsom bilar och kontorslokal. Leasingkulden per 1 januari 2019 avseende tomträttsavtal uppgick till 23,6 Mkr och per den 31 december 2019 till 23,6 Mkr. Motsvarande nyttjanderättstillgång redovisas. Den genomsnittliga marginella låneräntan som användes vid diskonteringen per den 1 januari 2019 uppgick till 1,9 procent och per den 31 december 2019 till 1,9 procent. Som en följd av övergången till IFRS 16 har kostnaden för tomträttsavgälder i sin helhet redovisats som en finansiell kostnad, vilket är en skillnad mot tidigare princip där denna redovisades som en rörelsekostnad som belastade driftöverskottet. Förvaltningsresultatet kommer dock att vara oförändrat. Den redovisade kostnaden för tomträttsavgälder uppgick 2018 till 0,3 Mkr. Koncernen räknar inte om jämförelsetalen. Moderföretaget tillämpar fortsatt undantag som finns i RFR 2 för juridiska personer och redovisar samtliga leasingavtal som operationell leasing. Nedan tabell visar en avstämning mellan tidigare redovisningsprincip i koncernen och IFRS 16:

Avstämning operationella leasingåtaganden	Mkr
Åtaganden för operationella leasingavtal per den 31 december 2018	10,3
Diskontering med koncernens marginella låneränta 1,90%	-1,7
Just. av tillämpad avtalstid vid beräkning av leasingkund avs. tomträtter	16,8
Redovisad leasingkund per 1 januari 2019	25,4

Påverkan av nya eller omarbetade IFRS från 1 januari 2020 eller senare

Inga övriga av EU godkända och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee med ikraftträdande under kommande perioder bedöms påverka koncernens finansiella ställning i väsentlig omfattning.

För vidare information, vänligen kontakta:

Per Johansson

CEO

per.johansson@brinova.se

Tel. 0708-17 13 63

Malin Rosén

Vice VD och CFO

malin.rosen@brinova.se

Tel. 0709-29 49 52

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-mars

6 maj 2020

Årsstämma

6 maj 2020

Delårsrapport januari-juni

13 juli 2020

Delårsrapport januari-september

11 november 2020

Bokslutskommuniké 2020

25 februari 2021

Nyckeltal

Brinova presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Brinova anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering av bolagets prestation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella

mått ska därför inte ses som ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan presenteras definitioner på mått som med några undantag, inte definieras enligt IFRS.

Nyckeltalen är baserade på rapporter över resultat, finansiell ställning, förändring eget kapital och kassaflöde.

Nyckeltal	2019 jan-dec	2018 jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade			
Hysesintäkter, Mkr	280,0	246,4	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	176,7	157,1	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	313,2	274,5	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Uthyrningsgrad, %	94,3	92,6	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	63,1	63,8	Driftsöverskott i procent av hysesintäkterna
Belåningsgrad, %	62,4	61,1	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	240,1	218,5	
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	12,1	9,1	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	5,4	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,2	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,8	1,9	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,4	2,1	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,4	2,2	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	33,4	34,4	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	105,0	94,5	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	220,0	139,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	171,4	116,7	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	4 509,5	3 886,2	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾			
Eget kapital per aktie, kr	20,9	18,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	23,0	19,7	Eget kapital med justering för uppskjutna skatter och värdeförändringar på räntederivat i förhållande till antal utestående aktier vid periodens utgång
Resultat per aktie, kr ²⁾	2,4	1,6	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,5	1,3	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	72,3	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

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

2) Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

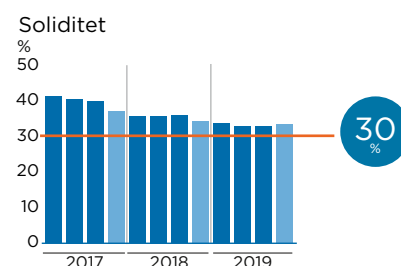
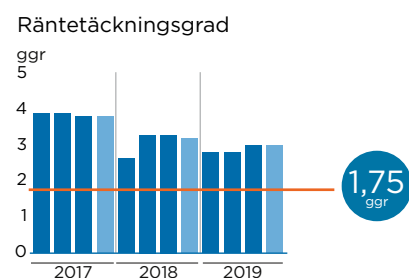
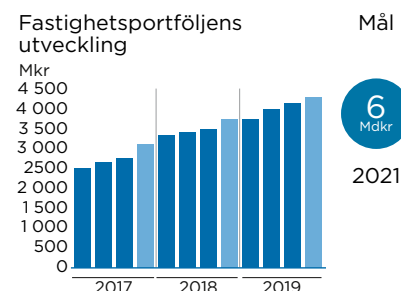
Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltalen som Brinova följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 6 Mdkr före utgången av 2021
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent

	Hänvisning	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr			
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 321,3	3 759,2
Räntetäckningsgrad, ggr			
Resultat före skatt, Mkr	RR	220,0	139,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	53,8	42,2
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	-115,0	-48,4
<i>Justerat resultat före skatt, Mkr</i>		<i>158,8</i>	<i>133,4</i>
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		3,0	3,2
Avkastning på eget kapital, %			
Resultat efter skatt, Mkr	RR	171,4	116,7
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 422,3	1 278,3
Avkastning på eget kapital, %		12,1%	9,1%
Soliditet, %			
Eget kapital, Mkr	BR	1 508,0	1 336,6
Balansomslutning, Mkr	BR	4 509,5	3 886,2
Soliditet, %		33,4%	34,4%
Belåningsgrad, %			
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	2 695,7	2 297,5
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 321,3	3 759,2
Belåningsgrad, %		62,4%	61,1%
Avkastning på totalt kapital, %			
Resultat före skatt, Mkr	RR	220,0	139,6
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	53,8	42,2
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	19,7	10,1
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	4 197,9	3 581,6
Avkastning på totalt kapital, %		7,0%	5,4%
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr			
Eget kapital, Mkr	BR	1 508,0	1 336,6
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-18,3	-20,0
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	30,3	10,7
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	146,3	99,6
<i>Långsiktigt substansvärde, Mkr</i>		<i>1 666,3</i>	<i>1 426,9</i>
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		72,3	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		23,0	19,7

Finansiella mål

Verksamheten styrs utifrån fyra finansiella mål som uppdaterades med anledning av att en ny affärsplan för 2019–2021 antogs. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.



Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att kvartalsrapporten 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 27 februari 2020

Erik Selin
Ordförande

Anneli Jansson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Svante Paulsson

Per Johansson
VD



Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

Brinova – Bostäder och samhällsfastigheter



Vår mission

Vi utvecklar, hyr ut och förvaltar hyresbostäder samt samhällsfastigheter i södra Sverige.



Vår vision

Vi har en tydlig vision att vara södra Sveriges självklara fastighetspartner för bostäder och samhällsfastigheter på utvalda attraktiva tillväxtorter. Den bygger på: Tillväxt, fokus på fastighetstyp och geografi, effektiv förvaltning med egna medarbetare samt finansiell stabilitet.



Vår affärsidé

Vår verksamhet präglas av att:

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.



Vårt löfte

Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där bolaget är etablerat. På så sätt kan de som bor i våra hus erbjudas ett attraktivt boende och de som hyr våra lokaler attraktiva lösningar. Samtidigt som vi kan vårda och förbättra våra relationer med lokala beslutsfattare och bistå dem i den regionala utvecklingen.



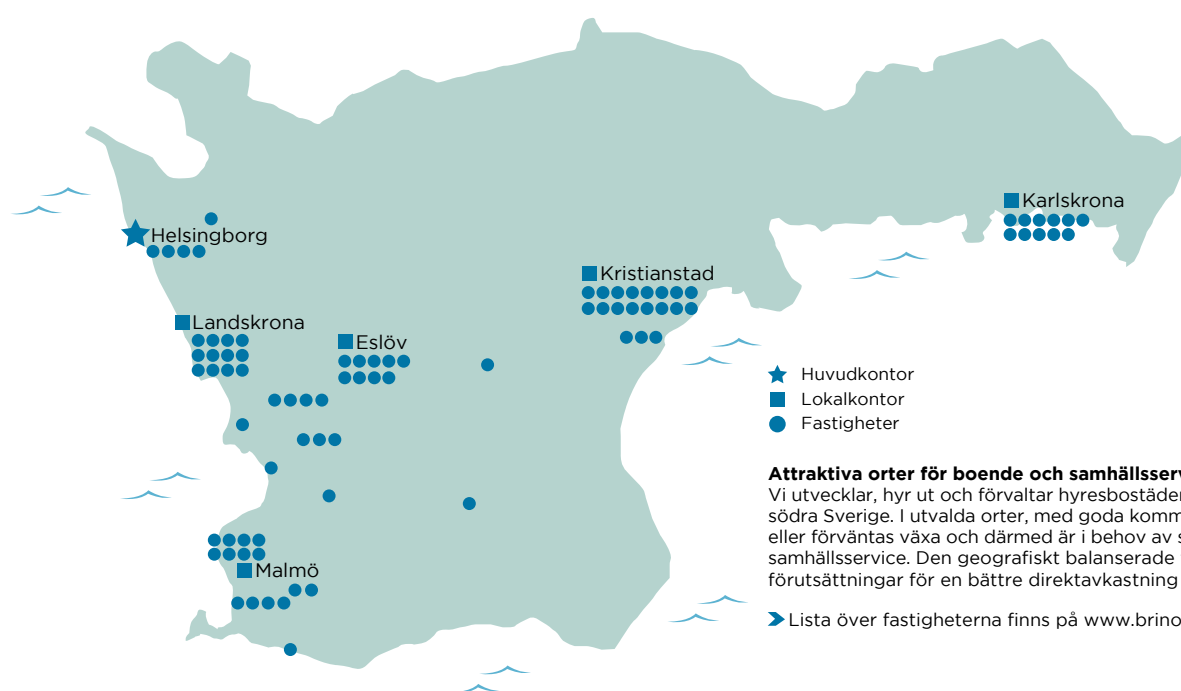
Vårt hållbarhetsarbete

Vi arbetar aktivt med att bidra till en förbättrad miljö och strävar efter att alltid agera långsiktigt hållbart. I det arbetet är tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering centralt. All inköpt el är grön el. Fjärrvärmes kommer primärt från förnybara källor. Dessutom överväger vi att nyproducera och genomföra större ombyggnationer enligt vedertagna miljöstandards.



Vår utveckling

Vi växer snabbt och lönsamt med förvärv och projektutveckling. Fastighetsportföljen har ökat till drygt 4 miljarder. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde om drygt 22 kronor per aktie.



Attraktiva orter för boende och samhällsservice

Vi utvecklar, hyr ut och förvaltar hyresbostäder samt samhällsfastigheter i södra Sverige. I utvalda orter, med goda kommunikationer, som 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 och starka kassaflöden.

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se

Trygga och attraktiva boen

– Ett attraktivt boende handlar inte bara om en ändamålsenlig och prisvärd hyresbostad. En stor del handlar också om trygga omgivningar, bra infrastruktur och levande kvarter, säger Per Johansson.

Som fastighetsägare har Brinova en speciell och ansvarsfull roll. Bolaget hanterar andras bostäder och arbetsplatser. Det kräver att bolaget kan agera på ett ansvarsfullt och förtroendeskapande sätt. Det ligger i Brinovas intresse att snabbt kunna agera och möta både behov och serviceärenden hos bolagets olika hyresgäster. Då är en egen lokal förvaltning det som gör skillnaden.

Oxie och de insatser, investeringar och förvärv bolaget gjort där de senaste åren är ett utmärkt exempel. Ett annat är det nya kvarter som nu tar form kring fastigheterna Bajonetten i Kristianstad som förvärvades 2019.



Oxievång 2, 3, 6, 7, Oxie centrum.

ndemiljöer

Oxie Torg – ett levande centrum

Oxie och de insatser, investeringar och förvärv bolaget gjort där de senaste åren är ett utmärkt exempel. I Oxie, en av de yttre stadsdelarna i Malmö, har de senaste åren gjorts stora insatser för att skapa en trygg kärna kring ortsentrum och ett attraktivt tillskott av bostäder med bra kommunikationer till Malmös stadskärna.

Brinova är en av flera aktörer som gjort omvandlingen möjlig. Brinova förvaltar cirka 14 000 kvadratmeter i Oxie Centrum och förvärvade fastigheten Oxievång 7 som innehåller byggrätter motsvarande 4 475 kvadratmeter.

Oxie centrum, primärt Oxie torg, är idag en trygg och attraktiv plats. Torget har fräschats upp och nya hyresgäster har flyttat in i lokaler som representerar Brinovas hela bredd av samhällsfastigheter och bostäder. Här finns nu bland annat ett utbyggt bibliotek och Coops butik som är nyrenoverad. En vårdcentral finns på plats och Folk-tandvården har flyttat in i nya lokaler. Här finns också två LSS-boenden med 12 lägenheter och 40 hyreslägenheter.

Utöver detta planerar Brinova att iordningställa ytterligare cirka 85 lägenheter och en utveckling av nya lokaler för såväl boende som service.

Att skapa trygga miljöer handlar i stor utsträckning om samverkan. Tillsammans med polis, boende i området, väktare och socialtjänst har Brinova genomfört trygghetsvandringar för att skapa en handlingsplan för trygghet och attraktivitet. Det kan handla om att montera kameror i området, röja undan buskage och byta belysning i dolda hörn. Brinova är också engagerade med lokala föreningar och har till exempel hjälpt Svenska Kyrkan till en lokal som skall kunna fånga upp människor som söker en gemenskap och som kan minska utanförskap.

När Brinova nu går igång med nyproduktion av bostäder inom fastigheten Oxievång 7, kommer vi inom ramen av byggrätter bygga 42 bostäder. Byggnaden, som kommer att innehålla attraktiva ettor, tvåor och treor, ska uppföras med ett uttalat miljöperspektiv i form av exempelvis smarta energilösningar. I bottenvåningen kommer det dessutom att finnas ytor för samhällsservice.

Ett nytt kvarter växer fram i Kristianstad

Under 2019 förvärvade Brinova i Kristianstad också de tre centralt belägna fastigheterna Bajonetten 3, 5 och 6 som hyser 32 attraktiva bostäder och en livsmedelsbutik samt ett underjordiskt parkeringsgarage. En detaljplan vann laga kraft under senhösten 2018 som medger produktion av bostäder, totalt en byggrätt om cirka 26 000 kvm BTA.

Fastigheterna är primärt att betrakta som ett nytt projekt för bostäder och förskola där Brinova ges stora möjligheter att utveckla hela kvarteret. Fokus ligger på att lyfta fram de kommersiella delarna som en resurs för boende runt omkring och i kvarteret och att etablera en riktigt attraktiv förskolefastighet. Dessutom räknar Brinova med att i kvarteret producera cirka 200 bostäder. Målet är att skapa ett förnyat, levande kvarter med attraktiva boendemiljöer.

En tydlig vision

Brinova har en tydlig vision att vara södra Sveriges självklara fastighetspartner för hyresbostäder och samhällsfastigheter. Bolagets, genom förvärv och utveckling, växande fastighetsportfölj innehåller för närvarande cirka 1 200

hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande samt, cirka 90 000 kvadratmeter samhällsfastigheter. En engagerad lokal förvaltning med egna medarbetare, gör det lätt för såväl kommunens representanter som hyresgästerna att nå Brinova. Tillsammans skapas framtidens trygga och attraktiva boendemiljöer.

Bajonetten 3, 5 och 6 Kristianstad



Brinova är den ledande fastighetsutvecklaren i Landskrona

Under 2019 års näringslivsgala på Örenäs slott delade Landskrona stad ut Årets hederspris till Brinova med motiveringen:

”Årets hederspris går till Brinova Fastigheter AB som har ett stort engagemang för stadskärnans utveckling och visat mod genom att satsa på Landskrona och därmed bidragit till att fler vill investera i staden”.

Arbetet med att skapa ett levande centrum, där attraktiva bostäder samsas med utökad samhällsservice, har gett frukt och merparten av Brinovas bestånd är fullt uthyrt.





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 valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 240 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 4,3 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en fortsatt tillväxt av bolaget. Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Stockholm och handlas på Small Cap-listan. Huvudkontoret finns i Helsingborg.



Huvudkontor

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

Lokalkontor

Brinova – Malmö
Stengodsvägen 151
238 30 Oxie

Brinova – Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova – Kristianstad
Björkhemsvägen 15 D
291 54 Kristianstad

Brinova – Karlskrona
Drottninggatan 54
371 33 Karlskrona

Brinova – Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv