Brinova
HYRESBOSTÄDER • SAMHÄLLSFASTIGHETER

Q3
2020

Ökade hyresintäkter
Ökat driftnetto
Ökat förvaltningsresultat

Denna information är sådan information som Brinova Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom de kontaktpersoner som visas på sidan 17, för offentliggörande den 11 november 2020.

Ökade hyresintäkter, ökat driftnetto, ökat förvaltningsresultat

Fastighetsvärde
5 149 Mkr

Uthyrbar yta
260 tkvm

Hyresvärde
350 Mkr

Uthyrningsgrad
95 %

Koncernen i siffror	2020 jul-sep	2019 jul-sep	Förändring, %	2020 jan-sep	2019 jan-sep	Förändring, %	2019 okt-2020 sep	2019 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	77,0	71,1	8	227,3	205,5	11	301,8	280,0
Driftsöverskott, Mkr	51,6	49,1	5	146,1	130,8	12	192,0	176,7
Förvaltningsresultat, Mkr	33,3	30,5	9	90,0	78,3	15	116,7	105,0
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	9,8	43,0	-77	25,1	90,2	-72	69,6	134,7
Värdeförändringar derivat, Mkr	1,1	-18,1	-106	-30,3	-59,6	-49	9,6	-19,7
Periodens totalresultat, Mkr	37,3	44,1	-15	69,4	85,0	-18	155,8	171,4
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,46	0,61	-25	0,90	1,18	-24	2,05	2,37
Eget kapital per aktie, kr	22,38	19,66	14	22,38	19,66	14	22,38	20,85
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	24,78	22,06	12	24,78	22,06	12	24,78	23,04
Fastighetsvärde, Mkr	5 149,2	4 172,8	23	5 149,2	4 172,8	23	5 149,2	4 321,3
Uthyrbar yta, tkvm	260,0	229,1	13	260,0	229,1	13	260,0	240,1
Hyresvärde, Mkr	350,2	305,7	15	350,2	305,7	15	350,2	313,2
Uthyrningsgrad, %	95,1	93,8		95,1	93,8		95,1	94,3

Januari–september

Hyresintäkterna ökade för perioden med 11 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 15 procent. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 25,1 Mkr (90,2) och värdeförändringar på derivat till -30,3 Mkr (-59,6). Det gav sammantaget ett resultat för perioden om 69,4 Mkr (85,0) motsvarande ett resultat per aktie om 0,90 kronor (1,18).

Väsentliga händelser under kvartalet

Med anledning av effekterna av spridningen av Covid-19 har vi gjort noggranna analyser utifrån olika riskscenarion. Våra tillgångar består främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter med långa avtal med kommun, region och stat vilket innebär stabila kassaflöden. Av hela vår kundstock är andelen av hyresintäkterna som kommer från verksamheter som vi bedömer direkt kan komma att påverkas av den rådande situationen marginell. Vi har gjort individuella bedömningar utifrån hyresreduktioner relaterat till det statliga stödet, vilket innebär att om hyresvärden halverar hyran kommer staten, i efterskott via Länsstyrelsen, i vissa fall att ge ett stöd om hälften av den lämnade hyresreduktionen. Totalt uppgår påverkan av den lämnade hyresreduktionen i resultaträkningen till 0,4 Mkr. Vi har genomfört åtgärder för att minska smittspridningen genom att ändra på bland annat våra servicerutiner och i ökad utsträckning använt oss av digitala verktyg.

- Avtal om förvärv av en bostadsfastighet och ett LSS-boende i Karlskrona har tecknats för ett underliggande fastighetsvärde om 42 Mkr. Tillträde skedde den 31 augusti 2020.
- En uppdatering av affärsplanen för 2019–2021 har skett där tillväxtmålet är uppjusterat till att uppgå till 6,6 Mdkr vid utgången av 2021.
- Avtal om förvärv av bostads- och samhällsfastigheter i Bara centrum har tecknats med ett underliggande fastighetsvärde om 475 Mkr. Tillträde skedde den 30 september 2020.
- En riktad nyemission genomfördes om cirka 4,8 miljoner B-aktier och bolaget tillfördes cirka 143 Mkr. Nyemission genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman den 6 maj 2020, och emission genomfördes till ett pris om 29,50 kr per aktie.
- Brinova har inlett samarbete med två nya banker SEB och Handelsbanken.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Förvärvsavtal tecknades med Bromöllahem avseende fastigheten Lugnet 9, för ett underliggande fastighetsvärde om 15 Mkr med beräknat tillträde 1 december 2020. Två 25-åriga hyresavtal har tecknats med Bromölla kommun avseende omsorgsboende samt lokaler för hemtjänsten som ska uppföras i kvarteret Lugnet 9 i centrala Bromölla.
- Nya gröna hyresavtal tecknades med Kristianstad kommun och Region Skåne avseende lokaler för arbetsmiljöenheten och 1177 vårdguiden för fastighetsområdet Björkhem.
- Ett 10-årigt hyresavtal tecknades med Padel of Sweden för en padelhall med fyra banor i området Björkhem i Kristianstad.
- Brinovas förrådshotell, Bolagret, invigdes i Kristianstad. Totalt 160 förråd med hög säkerhet och lätt tillgängliga.
- Ett 8-årigt hyresavtal är tecknat med Willys Hemma avseende en livsmedelsbutik som uppförs på fastigheten Bajonetten 3 i Kristianstad.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

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 hyresbostäder och samhällsfastigheter skapar goda och stabila kassaflöden som investeras i fortsatt värdetillväxt.

Fortsatt lönsam tillväxt genom strategiskt förvärv

För en hållbar och lönsam tillväxt krävs finansiell stabilitet, det visar vi återigen genom ökade hyresintäkter, ett ökat driftsnetto och ett ökat förvaltningsresultat.

Under det tredje kvartalet stärkte Brinova ytterligare sina positioner. En riktad nyemission övertecknades, ett större strategiskt förvärv genomfördes och vår projektutveckling utvecklades väl. På förvaltningssidan genererade lyckosamma inflyttningar och uthyrningar nya intäkter och resultat.

Vi kan därför efter årets första nio månader glädjas över fortsatt förbättrade nyckeltal i jämförelse med fjolåret. Hyresintäkterna ökade med 11 procent och såväl Brinovas driftsöverskott som förvaltningsresultat ökade under perioden.

Covid-19 fortsätter att påverka samhället i stort och förstås också Brinova på operationell nivå, i den vardagliga kontakten med hyresgäster och partners. På ett finansiellt plan har effekten däremot varit försumbar. Vi följer fortsatt utvecklingen med en beredskap att ytterligare agera.

Fortsatt stark efterfrågan, kapitaltillskott och ett strategiskt förvärv

Hyresbostäder och samhällsfastigheter uppvisar en fortsatt stor efterfrågan. De är därtill stabila och säkra tillgångsslag med stark kassaflödesgenerering. Brinova är idag väl positionerade att som närvarande långsiktig ägare och förvaltare kunna växa med samhällssegmentet och erbjuda ändamålsenliga bostäder.

Under tredje kvartalet genomförde Brinova en riktad nyemission som drog till sig ett stort intresse, blev kraftigt övertecknad och tydligt visar på styrkan och attraktiviteten i vår verksamhet. Brinova tillfördes nu 143 miljoner kronor som ska användas för att skapa värden genom selektiva förvärv och fortsatt projektutveckling.

Brinova förvärvade och tillträdde under tredje kvartalet fem fastigheter med totalt åtta byggnader i Bara centrum strax utanför Malmö med ett underliggande fastighetsvärde om 475 Mkr. Fastigheterna är till största del nybyggda och kan förvaltas med befintliga resurser. Fastigheterna består av bostäder med totalt 113 lägenheter, men också samhällsfastigheter som hyser idrottshall, bibliotek, folktandvård och vårdcentral. Förvärvet är strategiskt rätt och blir ett utmärkt tillskott till Brinovas fastighetsportfölj där vi breddar vår närvaro till en ort som vi vill verka i med stark lokal närvaro.

Fortsatt projektutveckling säkrar framtida tillväxt

Brinova har idag en stark projektportfölj som säkerställer lönsam tillväxt och att vi kan uppnå våra tillväxtmål. Pågående projekt och framtida projektmöjligheter utgör tillsammans nära 65 000 kvm. Egen kunnig personal och specialistkompetens är en nyckelfaktor och därför stärker vi nu upp projektverksamheten med ytterligare en resurs för att kunna hantera en ökad mängd projekt.

En viktig framgångsfaktor för att bygga värdet i vår fastighetsportfölj är att aktivt arbeta med stadsutveckling och att skapa attraktion också för platsen kring våra fastigheter. Ett riktigt bra exempel är kvarteret Bajonetten i Kristianstad där vi under kvartalet tecknat avtal om såväl en ny hållbarhetsanpassad förskola som en modern livsmedelsbutik. Hyresgäster är Kristianstad kommun och Axfood. Med mer levande kvarter skapar vi attraktion och värde. För kvarteret har vi nu också skickat in bygglov för ytterligare ett nittiotal lägenheter som är första etappen av totalt 200 lägenheter.

Som en del i vår långsiktiga affärsstrategi genomförs också en konvertering av kontor till ändamålsenliga bostäder. I såväl Landskrona, Eslöv och Kristianstad pågår arbetet med att omvandla 2 800 kvm kontor till moderna, stadsnära lägenheter.

Nya objekt genererar intäkter och resultat

Ett exempel på lyckad uthyrning och smidig inflyttning är bostadsprojektet i Mariastaden i Helsingborg med 77 attraktiva lägenheter. Inflyttningen startade i augusti och var fullt genomförd i september.

På området Björkhem i Kristianstad har vi tecknat nya gröna hyresavtal med Kristianstad kommuns arbetsmiljöenhet och 1177 vårdguiden om 900 kvm. Björkhem, där Brinova har 35 000 kvm uthyrningsbar yta, domineras av Region Skåne, offentliga, kommunala samt regionala hyresgäster och präglas av verksamhet inom samhällsservice, vård samt friskvård. Området är nu i det närmaste fullt uthyrt.

Hållbarhet är en del av vår affär

Att arbeta för en hållbar utveckling är en självklarhet för oss som en seriös samhällspartner. Vårt hållbarhetsarbete är dock lika betydelsefullt för vår egen verksamhets framgångar. Ett arbete pågår därför just nu för att uppdatera och förstärka vårt hållbarhetsarbete och våra målsättningar som sedan kan implementeras under första tertialet 2021.

Brinovas positioner har under den gångna perioden stärkts genom förvärv, projektutveckling, kapitaltillskott och lyckosam förvaltning. Med en god efterfrågan på både hyresbostäder och samhällsfastigheter och med en stark position är jag nu övertygad om att vi kan ta vara på möjligheterna och fortsätta utveckla vår koncern både i denna och nästa planeringsperiod.

Helsingborg, november 2020
Per Johansson, VD

Lönsam tillväxt genom strategiskt förvärv

Framgångsrikt uthyrningsarbete i Helsingborg och Kristianstad

Stark projektportfölj säkerställer Brinovas tillväxtmål

Stor efterfrågan på hyresbostäder och samhällsfastigheter

Intäkter och resultat

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

Hyresintäkter

I det tredje kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 8 procent till 77,0 Mkr (71,1). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. För de tre första kvartalen uppgick hyresintäkterna till 227,3 Mkr (205,5).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det tredje kvartalet uppgick till 25,5 Mkr (22,4). En ökning med 3,1 Mkr på grund av förvärvade och tillträdda fastigheter samt färdigställda projekt. För de tre första kvartalen uppgick fastighetskostnaderna till 81,9 Mkr (75,7).

Driftsöverskottet för det tredje kvartalet ökade till 51,6 Mkr (49,1) och för de tre första kvartalen 146,1 Mkr (130,8) vilket ger en överskottsgrad för hela perioden om 64,3 procent (63,6). Brinova har som mål att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent beräknat på helåret. För perioden oktober 2019 till september 2020 uppgick överskottsgraden till 63,6 procent (63,4). 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 tredje kvartalet uppgick till 33,3 Mkr (30,5) och för de tre första kvartalen 90,0 Mkr (78,3). Förvaltningsresultatet för de tre första kvartalen förbättrades med 11,7 Mkr eller 15 procent.

Finansnetto

Finansnettot för det tredje kvartalet uppgick till -14,2 Mkr (-13,8) och för de tre första kvartalen -42,1 Mkr (-40,1). De finansiella kostnaderna har ökat som en följd av ökad belåning i samband med förvärv och en utökad portfölj av finansiella instrument i form av ränteswappar, se sidan 6.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på förvaltningsfastigheter för det tredje kvartalet uppgick till 10,0 Mkr (43,0) och för de tre första kvartalen 25,3 Mkr (90,2) och kan hänföras bland annat till färdigställda projekt. Värdeförändringen på räntederivaten för det tredje kvartalet uppgick till 1,1 Mkr (-18,1) och för de tre första kvartalen -30,3 Mkr (-59,6).

Skatt

Det tredje kvartalets skattekostnad uppgick till 6,9 Mkr (11,3) och för de tre första kvartalen 15,4 Mkr (23,9). Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Uppskjuten skatt beräknas till den skattesats då temporära skillnader förväntas utnyttjas. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under 2021 har beräknats enligt för det årets gällande skattesats 20,6 procent.

Totalresultat

Det tredje kvartalets totalresultat uppgick till 37,3 Mkr (44,1) och för de tre första kvartalen 69,4 Mkr (85,0). Förbättrat driftsöverskott och förvaltningsresultat ökade resultatet, det lägre totalresultatet kan hänföras till lägre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter som uppgick till 25,3 Mkr (43,0).

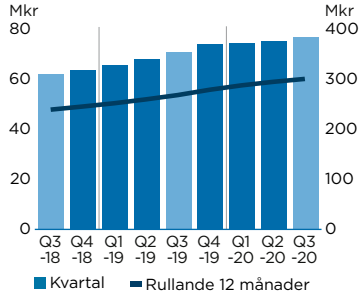
Närstående

I perioden har en närståendetransaktion genomförts i form av en tilläggsköpeskilling. Till ett närstående bolag till Backahill AB har 18,2 Mkr utbetalats avseende en tilläggsköpeskilling för fastigheten Kristianstad Bajonetten 6. I periodens resultat ingick inga närståendetransaktioner till närståendebolag som 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.

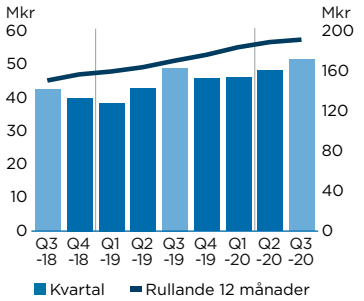
Segmentsrapportering

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

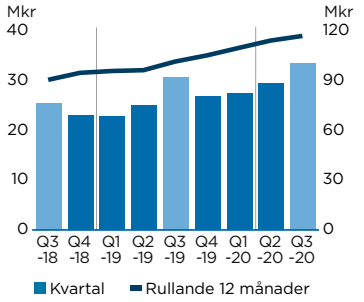
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Mkr	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 okt–2020 sep	2019 jan-dec
Hyresintäkter[1)]	77,0	71,1	227,3	205,5	301,8	280,0
Övriga intäkter	0,1	0,4	0,7	1,0	0,9	1,2
Fastighetskostnader	-25,5	-22,4	-81,9	-75,7	-110,7	-104,5
Driftsöverskott	51,6	49,1	146,1	130,8	192,0	176,7
Central administration	-4,1	-4,8	-14,0	-12,4	-19,5	-17,9
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-14,2	-13,8	-42,1	-40,1	-55,8	-53,8
Förvaltningsresultat	33,3	30,5	90,0	78,3	116,7	105,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-0,2	0,0	-0,2	0,0	-0,3	-0,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	10,0	43,0	25,3	90,2	69,9	134,8
Värdeförändringar derivat	1,1	-18,1	-30,3	-59,6	9,6	-19,7
Resultat före skatt	44,2	55,4	84,8	108,9	195,9	220,0
Skatt	-6,9	-11,3	-15,4	-23,9	-40,1	-48,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	37,3	44,1	69,4	85,0	155,8	171,4
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	37,3	44,1	69,4	85,0	155,8	171,4
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,5	0,6	0,9	1,2	2,1	2,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	84,4	72,3	84,4	72,3	84,4	72,3

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till september 2020 utgör 10,8 Mkr (9,1) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

	Region Väst		Region Öst		Koncern-gemensamt		Summa	
Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Intäkter[1)]	159,3	159,0	68,0	46,5	0,7	1,0	228,0	206,5
Driftsöverskott	101,7	100,2	43,7	29,6	0,7	1,0	146,1	130,8
Förvaltningsresultat	76,0	75,8	34,0	22,5	-20,0	-20,0	90,0	78,3
Värdeförändringar fastigheter	12,3	64,5	12,8	25,7	0,0	0,0	25,1	90,2
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-30,3	-59,6	-30,3	-59,6
Resultat före skatt	88,3	140,3	46,8	48,2	-50,3	-79,6	84,8	108,9
Fastighetsvärde	3 878,0	3 082,0	1 271,2	1 090,8	0,0	0,0	5 149,2	4 172,8
Årets fastighetsförvärv	693,0	80,6	60,2	132,4	0,0	0,0	753,2	213,0
Övriga investeringar i fastigheter	39,9	22,9	31,5	87,5	0,0	0,0	71,4	110,4

1) Av intäkterna utgör 5,5 Mkr (3,8) serviceintäkter från region öst, respektive 5,3 Mkr (5,3) från region väst.

Kvartalsöversikt

	2020 jul-sep	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec
Hyresintäkter, Mkr	77,0	75,5	74,8	74,5	71,1	68,4	66,0	63,9
Driftsöverskott, Mkr	51,6	48,3	46,2	45,9	49,1	43,1	38,6	40,0
Överskottsgrad, %	67,0	64,0	61,8	61,6	69,1	63,0	58,5	62,6
Uthyrningsgrad, %	95,1	94,6	94,1	94,3	93,8	93,7	92,5	92,6
Förvaltningsresultat, Mkr	33,3	29,4	27,3	26,7	30,5	25,0	22,8	23,0
Periodens totalresultat, Mkr	37,3	17,1	15,0	86,4	44,1	28,0	12,9	32,0
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	9,8	3,1	12,2	44,5	43,0	34,7	12,5	25,4
Värdeförändringar derivat, Mkr	1,1	-9,2	-22,2	39,9	-18,1	-24,1	-17,4	-8,4
Avkastning på eget kapital, %	2,1	1,1	1,0	2,9	3,2	2,0	1,0	2,5
Soliditet, %	34,7	34,8	33,5	33,4	32,9	33,0	33,9	34,4
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,46	0,22	0,21	1,19	0,61	0,39	0,18	0,44
Eget kapital per aktie, kr	22,38	21,50	21,06	20,85	19,66	19,05	18,66	18,48
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	24,78	23,99	23,59	23,04	22,06	21,05	20,22	19,73

Finansiell ställning

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till september uppgick till 90,4 Mkr (77,3). Periodens kassaflöde uppgick till 84,8 Mkr (16,0) och har främst påverkats av två nyemissioner med 309,3 Mkr (0,0) och av investeringar samt förvärv av förvaltningsfastigheter som uppgått till -308,0 Mkr.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av perioden uppgick till 3 137,7 Mkr, jämfört med 2 695,7 vid årets ingång, uppdelat på lån från sju banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 1,9 år (2,4). Av den totala skulden är 6 procent (12) kortfristig. Nytt ramavtal har tecknats med Swedbank där den befintliga faciliteten, som löper till 2022-12-30, utökats med 200 Mkr. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering. Brinova har under det tredje kvartalet inlett samarbete med två nya banker, SEB och Handelsbanken.

Belåningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 60,9 procent (62,4) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,1 ggr (3,0). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan vid periodens utgång uppgick till 1,8 procent (1,8). Brinova använder sig av räntederivatinstrument i form av swappar för att erhålla en lägre risknivå i låneportföljen. Under perioden har en swap om 100 Mkr tecknats med en fast ränta om -0,03 procent och löptid på 4 år med möjlighet för motparten att förlänga på oförändrade villkor i ytterligare 6 år. Efter perioden har en swap om 200 Mkr tecknats med en fast ränta om -0,0425 procent och löptid på 5 år med möjlighet för motparten att förlänga på oförändrade villkor i ytterligare 5 år. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Perioden januari till septembers värdeförändring på Brinovas derivatinnehav uppgick till -30,3 Mkr (-59,6) vilket innebär att undervärdet uppgick till 60,6 Mkr (30,3). Värdeförändringen för räntederivaten påverkar inte kassaflödet, när derivatens löptid gått ut är alltid värdet noll.

I enlighet med IFRS 9 redovisas räntederivaten till verkligt värde. De klassas i nivå 2 enligt IFRS 13. Brinova tillämpar ej säkringsredovisning. Brinovas räntebärande skulder är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheter men i vissa fall även med aktier i dotterbolag. Nyupptagna lån från och med årsskiftet har inneburit ytterligare 349,9 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se 2019 års årsredovisning.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

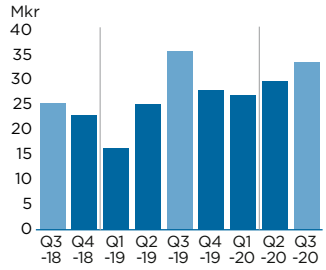
Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 888,2 Mkr, jämfört med 1 508,0 Mkr vid årets ingång, eller 22,4 kr per aktie (20,9). Soliditeten uppgick till 34,7 procent (33,4) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 187,4 Mkr (102,6).

Brinova genomförde i april en riktad nyemission om cirka 7,2 miljoner B-aktier och tillfördes 173,6 Mkr före emissionskostnader. Nyemission genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 2 maj 2019, och emissionen genomfördes till ett pris om 24 kr per aktie, vilket motsvarade en premie om 4,3 procent jämfört med det långsiktiga substansvärdet per aktie per 31 december 2019. Ytterligare en riktad nyemission genomfördes i september om cirka 4,8 miljoner B-aktier och tillfördes 142,7 Mkr före emissionskostnader. Nyemission genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 6 maj 2020, och emissionen genomförde till ett pris om 29,50 kr per aktie, vilket motsvarade en premie om 22,9 procent jämfört med det långsiktiga substansvärdet per aktie per 30 juni 2020.

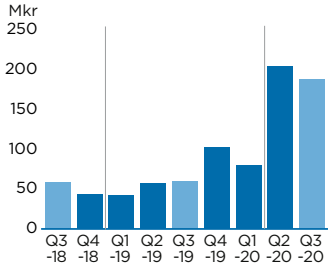
Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag

Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	**1 508,0**	**1 336,6**	**1 336,6**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare			
Belopp vid periodens början	**1 508,0**	**1 336,6**	**1 336,6**
Nyemission	310,8	0,0	0,0
Periodens resultat	69,4	85,0	171,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	**1 888,2**	**1 421,6**	**1 508,0**
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	*0,0*	*0,0*	*0,0*
Totalt eget kapital vid periodens slut	**1 888,2**	**1 421,6**	**1 508,0**

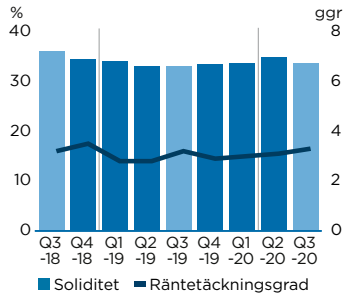
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



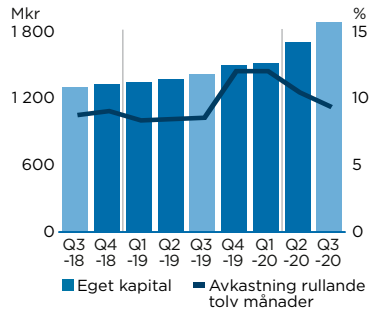
Likvida medel vid periodens slut



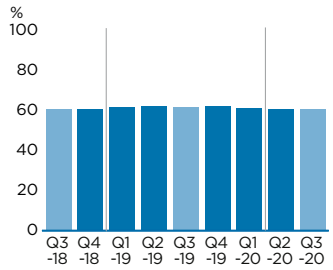
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	84,8	108,9	220,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	6,3	-30,2	-113,3
Betald skatt	-0,7	-1,4	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**90,4**	**77,3**	**105,3**
Förändring av rörelsefordringar	-12,4	-4,4	16,2
Förändring av rörelseskulder	16,2	-48,5	-51,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**94,2**	**24,4**	**69,8**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-203,1	-79,6	-97,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	9,3	0,0	2,9
Investering i förvaltningsfastigheter	-71,4	-110,4	-145,1
Förvärv av inventarier	-0,2	-0,1	-0,1
Förändring av finansiella tillgångar	6,4	28,2	6,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-259,0**	**-161,9**	**-233,1**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	309,3	0,0	0,0
Upptagna lån	474,8	343,6	449,1
Amortering leasing	-1,0	0,0	-1,3
Amortering av låneskulder	-533,5	-190,1	-225,1
Kassaflöde från finansierings-verksamheten	**249,6**	**153,5**	**222,7**
Periodens kassaflöde	**84,8**	**16,0**	**59,4**
Likvida medel vid periodens början	**102,6**	**43,2**	**43,2**
Likvida medel vid periodens slut	**187,4**	**59,2**	**102,6**

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	5 149,2	4 172,8	4 321,3
Inventarier	0,7	0,9	0,8
Nyttjanderättstillgångar	25,9	23,3	26,2
Uppskjuten skattefordran	23,4	26,7	18,3
Andra långfristiga fordringar	7,4	13,8	13,8
Summa anläggningstillgångar	**5 206,6**	**4 237,5**	**4 380,4**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	46,5	23,9	26,5
Likvida medel	187,4	59,2	102,6
Summa omsättningstillgångar	**233,9**	**83,1**	**129,1**
SUMMA TILLGÅNGAR	**5 440,5**	**4 320,6**	**4 509,5**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 888,2	1 421,6	1 508,0
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	165,3	130,3	146,3
Skulder till kreditinstitut	2 951,3	1 958,0	2 406,1
Derivatinstrument	60,6	70,3	30,3
Leasingskulder	24,6	23,3	24,9
Övriga långfristiga skulder	38,3	17,4	17,4
Summa långfristiga skulder	**3 240,1**	**2 199,3**	**2 625,0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	186,4	635,1	289,6
Leasingskulder	1,4	1,7	1,3
Övriga kortfristiga skulder	124,4	62,9	85,6
Summa kortfristiga skulder	**312,2**	**699,7**	**376,5**
Summa eget kapital och skulder	**5 440,5**	**4 320,6**	**4 509,5**

Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
<1	216	166	50
1–2	1 302	1 209	93
2–3	1 753	1 753	0
3–4	10	10	0
Totalt	**3 281**	**3 138**	**143**

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	1 776	2,5	57%
1–4	112	0,1	3%
4–5	300	0,4	10%
5–6	50	0,0	2%
6–7	200	0,9	6%
7–8	400	1,3	13%
8–9	200	0,9	6%
9–10	100	0,0	3%
Totalt	**3 138**	**1,8**	**100%**

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
2018	2028	1,2	200,0
2019	2029	0,9	200,0
2020	2030	0,0	100,0
Totalt			**1 350,0**

Fastighetsbeståndet

Jämförelsetalen inom parentes för resultatposter avser värden för perioden januari till september 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 5 149,2 Mkr (4 321,3) vid perioden utgång. Detta är en ökning med 827,9 Mkr sedan årsskiftet. Ökningen består av tillträdda förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 93 fastigheter (84) med en total uthyrningsbar yta om 259 999 kvm (240 148) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgången av perioden uppgick till 350,2 Mkr (313,2). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 333,1 Mkr (295,3). Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (94).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighets-värde, Mkr	Hyres-värde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrnings-grad, %	Yta, tkvm
Väst	61	3 878	254	244	96	181
Öst	32	1 271	96	89	92	79
Summa	**93**	**5 149**	**350**	**333**	**95**	**260**

Bokfört värde per fastighetstyp

	Mkr	%
Samhällsfastigheter	2 187	43
Bostäder	2 284	44
Kommersiellt	678	13
Summa	**5 149**	**100**

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	4 321,3
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	753,2
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	71,4
Försäljningar	-22,0
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	25,3
Summa	**5 149,2**

Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv

Brinova tillträdde i januari fastigheten Landskrona Banér 8, med 16 bostadslägenheter och en uthyrbar yta om 1 088 kvm. Fastigheten är fullt uthyrd med ett hyresvärde om 1,2 Mkr och förvärvades för 15,9 Mkr.

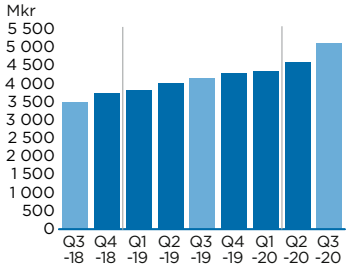
Avtal om förvärv av två fastigheter i Skurup tecknades i mars. På fastigheterna Passaren 1 och Pennan 1 uppförs 65 bostadslägenheter med en bostadsyta om cirka 4 900 kvm. Fastigheterna förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 150 Mkr, beräknade hyresintäkter uppgår till 7,8 Mkr och tillträde sker under andra kvartalet 2021.

Avtal om försäljning av fastigheten Hörby Dybeck 4 tecknades i mars. Fastigheten består av 2 400 kvm kontor. Fastigheten såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 22,1 Mkr. Fastigheten frånträddes den 26 juni 2020.

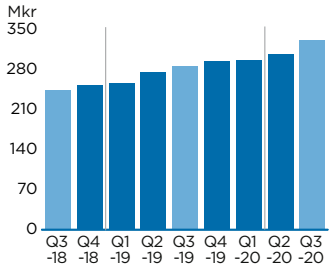
Avtal om förvärv av fastigheten Lund Orkesterdiket 10 tecknades i juni. Fastigheten har ett LSS-boende bestående av 5 lägenheter samt personal- och allmänna ytor, totalt 552 kvm uthyrbar yta, är fullt uthyrd till Lunds kommun och har ett hyresvärde om 1,5 Mkr. Fastigheten förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 25 Mkr och tillträddes omgående.

Bostadsfastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 tillträddes den 26 juni 2020. Fastigheten består av 77 bostadslägenheter och ett underjordiskt garage med 65 platser. Avtal om förvärv tecknades i november 2018, men tillträdet genomfördes i samband med att byggnaderna blev slutbesiktigade. Fastigheten har en uthyrbar yta om 5 500 kvm, ett hyresvärde om 11,1 Mkr och förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 205 Mkr.

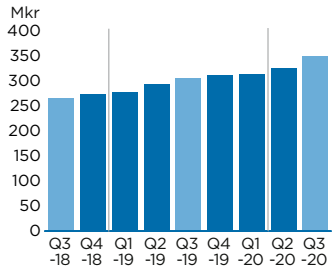
Fastighetsbestånd



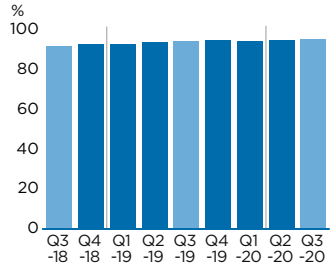
Kontrakterad hyra



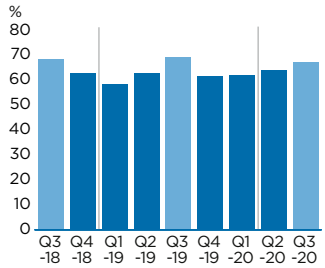
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Två fastigheter i Karlskrona förvärvades och tillträddes i augusti 2020. Bostadsfastigheten Ankarcrona 4 består av 21 bostadslägenheter och ligger centralt i Karlskrona. Fastigheten har en uthyrningsbar yta om 1 371 kvm, och ett hyresvärde om 1,5 Mkr. Fastigheten Järnsaxa 1 är ett LSS-boende med 6 lägenheter samt personal- och allmänna ytor, med en uthyrningsbar yta om 460 kvm och ett hyresvärde om 1,2 Mkr. Fastigheten är uthyrd till Karlskrona kommun.

Avtal om förvärv av bostads- och samhällsfastigheter i Bara centrum med ett underliggande fastighetsvärde om 475 Mkr tecknades. Tillträde skedde den 30 september 2020.

Investeringar
Under perioden januari till september 2020 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 71,4 Mkr jämfört med 45,0 Mkr samma period 2019, varav större delen avser byggnation av en ny förskola i Trelleborg, nyproduktion av hyresbostäder i Karlskrona samt konvertering av kontorsytor till lägenheter i Karlskrona och Landskrona.

Tillträdda förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Banér 8	Landskrona	Bostäder	2020-01-31	1 088	16	1
Orkesterdiket 10	Lund	Samhällsfastighet	2020-06-01	552	25	2
Rosmarinen 34	Helsingborg	Bostäder	2020-06-26	5 500	205	11
Ankarcrona 4	Karlskrona	Bostäder	2020-08-31	1 371	25	2
Järnsaxa 1	Karlskrona	Samhällsfastighet	2020-08-31	460	17	1
Värby 61:586 mfl	Bara	Bostäder & Samhällsfastigheter	2020-09-30	14 525	475	26
Summa				**23 496**	**763**	**43**

Försäljningar

Fastighet	Ort	Typ	Frånträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde,Mkr
Dybeck 4	Hörby	Kommersiell	2020-06-26	2 400	22	2
Summa				**2 400**	**22**	**2**

Förvärv, ej tillträdda

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde,Mkr
Passaren 1 och Pennan 1	Skurup	Bostäder	2021-03-31	4 872	150	8
Skeppsbron 4	Karlskrona	Mark	2021-10-30	0	3	0
Summa				**4 872**	**153**	**8**

Orealiserade värdeförändringar
De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det tredje kvartalet uppgick till 10,0 Mkr (43,0) och för de tre första kvartalen 25,3 Mkr (90,2) på grund av effekter av hyreshöjningar, uthyrningar 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 2019.

Rosmarinen 34, Helsingborg.
För Rosmarinen 34 i Helsingborg, en nyproducerad bostadsfastighet med 77 lägenheter, kunde inflyttning ske under augusti och september efter ett lyckosamt uthyrningsarbete under inledningen av året.

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 hyresbostäder 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 hyresbostäder som lokaler för vård, utbildning, fritid och rekreation samt administration och samhällsservice.

Projektportföljen[1)]

Totalt beslutade investeringar uppgick per 30 september 2020 till 566,8 Mkr, varav 463,6 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.

I Trelleborg genomför Brinova 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 Jämjö, Nättraby och Rödeby i Karlskrona kommun kommer Brinova tillsammans med Eksjöhus Bostad att uppföra 57 klimatsmarta lägenheter med inflyttning 2020-2021.

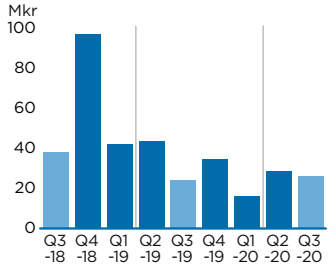
I Malmö, intill Oxie centrum, kommer Brinova att inom fastigheten Oxievång 7, uppföra 42 lägenheter, under etapp 1, samt ytor för samhällsservice, med beräknad inflyttning 2022.

I Kristianstad har projektet som innefattar kvarteret Bajonetten 3 och 6 startats. Första etappen innehåller en förskola och en ny livsmedelsbutik, dessutom har bygglov skickats in för första etappen med 94 hyresbostäder.

I Åhus, där Brinova tilldelades en markanvisning i Täppets bostadsområde, uppförs 48 hyreslägenheter med preliminär inflyttning i oktober 2021.

Första delen av projektet med det nya konceptet, Bolagret, är nu klart och hade premiär i Kristianstad under augusti månad. Bolagret är ett förrådshotell och är en del av vår pågående utveckling av svåruthyrda ytor i källarplan. Ett koncept för att möta det ökande behovet av lagringsutrymme utifrån trenden med mer yteffektivt boende.

Genomförda investeringar



Färdigställda projekt 2020

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Färdigt
Lindblad 24	Karlskrona	700	12	Bostäder	2020
Summa		**700**	**12**		

Pågående projekt

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Jämjö 6:5 mfl etapp 1	Karlskrona	700	10	Bostäder	2020
Jämjö 6:5 mfl etapp 2	Karlskrona	560	8	Bostäder	2021
Sadeln 2	Trelleborg	1 340		Förskola	2021
Västa Nättraby 10:87	Karlskrona	840	12	Bostäder	2021
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	24	Bostäder	2021
Bajonetten 3	Kristianstad	1 200		Livsmedel	2021
Bajonetten 6	Kristianstad	2 352		Förskola	2021
Saxen 11	Tollarp	644	9	Bostäder	2021
Karl XV 17	Landskrona	387	7	Bostäder	2021
Sjöhem 10	Kristianstad	1 370		Padelhall	2021
Värby 44:565	Bara	1 185		Vårdcentral	2021
Getramsen 1, Kamomillen 1	Åhus	2 624	48	Bostäder	2021
Oxievång 7, Etapp 1	Malmö	3 400	42	Bostäder	2022
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	2022
Summa		**23 832**	**254**		

Ackumulerade värden pågående projekt

	Mkr
Hyresvärde	39
Driftsnetto	33
Investering	576
Nedlagt per bokslutsdatum	68
Värde vid projektslut	700

1) Information om projektportföljen i delårsrapporten inkluderar bedömningar och antaganden. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter och uppgifterna ovan ska inte ses som en prognos. Information om pågående projekt och projektutveckling i delårsrapporten är baserad på bedömningar om storlek, inriktning och omfattning av pågående byggnationer och projektutveckling samt när i tiden projekt bedöms startas och färdigställas. Vidare baseras informationen på bedömningar om framtida investeringar och hyresvärde. Bedömningarna och antagandena ska inte ses som en prognos. Bedömningarna och antagandena innebär osäkerheter både avseende projektens genomförande, utformning och storlek, tidsplaner, projektkostnader samt framtida hyresvärde. Informationen om pågående projekt omprövas regelbundet och bedömningar och antaganden justeras till följd av att pågående projekt färdigställs eller tillkommer samt att förutsättningar förändras. För projekt som ej byggstartats har finansiering ej upphandlats, vilket innebär att finansiering av bygginvesteringar i projektutveckling är en osäkerhetsfaktor.

Pågående planarbete består bland annat av planprocesser i Eslöv och Karlskrona med ambitionen att kunna addera på ytterligare förtätning och produktion av hyresbostäder och samhällsservice.

Som ett led att minska Brinovas kommersiella innehåll konverteras cirka 2 800 kvm kontorsytor till bostadslägenheter.

Ett samarbete med Eksjöhus Bostad är inlett och innefattar projektutveckling, markanvisningar, markförvärv och byggnation. Ambitionen är att bygga upp till femhundra lägenheter de kommande fem åren.

Pågående projektutveckling

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Banér 11	Landskrona	495	9	Bostäder	2021
Bajonetten 3, etapp 2	Kristianstad	6 000	100	Bostäder	2024
Oxievång 2,3,6	Malmö	2 226	28	Bostäder	2023
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	700	6	LSS-boende	2022
Banér 8	Landskrona	200	3	Bostäder	2021
Diverse fastigheter	Övriga orter	8 540	79	Bostäder mm	2022-2023
Summa		**18 161**	**225**		

Ackumulerade värden pågående projektutveckling

	Mkr
Hyresvärde	34
Driftsnetto	29
Investering	508
Nedlagt per bokslutsdatum	2
Värde vid projektslut	623

Pågående planarbete

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Diverse fastigheter	Karlskrona	4 750	20	Bostäder, p-hus	2022
Diverse fastigheter	Eslöv	18 000	180	Bostäder	2023-2024
		22 750	**200**		

Ackumulerade värden pågående planarbete

	Mkr
Hyresvärde	32
Driftsnetto	27
Investering	464
Nedlagt per bokslutsdatum	0
Värde vid projektslut	588

Bara.
Under tredje kvartalet förvärvade Brinova fem fastigheter i Bara centrum som ligger cirka 10 km öster om Malmö. Beståndet består av totalt 113 lägenheter, varav 22 förhyrs som trygghetsboende. Övriga fastigheter inrymmer övervägande samhällsfastigheter och består av en idrottshall, folktandvård och ett bibliotek som förhyrs av Svedala kommun. I fastigheterna finns även parkeringsytor och ett underjordiskt garage. En nybyggnation skall stå inflyttningsklar 2021 och kommer att hysa en vårdcentral som förhyrs av Region Skåne. I området finns livsmedelsbutik och apotek.

Väsentliga händelser

Första kvartalet

Kv1

Brinova genomförde en organisationsförstärkning. Stina Trimark utsågs till projektutvecklingschef, 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.

Brinova tillträdde i januari fastigheten Landskrona Banér 8, med 16 bostadslägenheter. Fastigheten är fullt uthyrd med ett hyresvärde om 1,2 Mkr och förvärvades för 15,9 Mkr.

Banér 8, Landskrona.
Under första kvartalet tillträdde Brinova en bostadsfastighet med 16 lägenheter, Banér 8, i Landskrona och kompletterade kvarteret med ytterligare en attraktiv bostadsfastighet.

Avtal om försäljning av fastigheten Hörby Dybeck 4 tecknades i mars. Fastigheten består av 2 400 kvm kontor. Fastigheten säljs för ett underliggande fastighetsvärde om 22,1 Mkr. Frånträde skedde den 26 juni 2020.

Avtal om förvärv av två fastigheter i Skurup tecknades i mars. På fastigheterna Passaren 1 och Pennan 1 uppförs 65 bostadslägenheter med en bostadsyta om cirka 4 900 kvm. Fastigheterna förvärvas för ett underliggande fastighetsvärde om 150 Mkr, beräknade hyresintäkter uppgår till 7,8 Mkr och tillträde sker under andra kvartalet 2021.

Andra kvartalet

Kv2

Brinova har, tillsammans med ett antal byggherrar, tilldelats markanvisning i Täppets bostadsområde i Åhus i Kristianstads kommun för uppförandet av hyresbostäder. Brinova kommer att bygga totalt 48 hyreslägenheter.

Som ett led att minska Brinovas kommersiella innehåll konverteras cirka 2 800 kvm kontorsytor i Karlskrona, Eslöv, Kristianstad och Landskrona till bostadslägenheter.

Brinova genomförde en riktad nyemission om cirka 7,2 miljoner B-aktier och tillfördes 173,6 Mkr. Nyemissionen genomfördes med stöd av bemyndigandet från årsstämman den 2 maj 2019, och emissionen genomfördes till ett pris om 24 kronor per aktie, vilket vid tidpunkten var ett pris över det långsiktiga substansvärdet per aktie.

Ett samarbete med Eksjöhus Bostad inleddes och innefattar projektutveckling, markanvisningar, markförvärv och byggnation. En första beställning gjordes av 57 lägenheter i Karlskrona och 48 lägenheter i Åhus.

Rödeby, Nättraby och Jämjö i Karlskrona kommun.
Brinova har tagit fram ett koncept med Eksjöhus Bostad och uppför 57 attraktiva bostadslägenheter med hög standard inom befintliga fastigheter

Årsstämman genomfördes och till ny styrelseledamot att efterträda Svante Paulsson valdes Lennart Mauritzson, VD och Koncernchef för Backahill AB.

Nytt ramavtal tecknades med Swedbank. Avtalet omfattar 200 Mkr och en kapitalbindningsperiod om cirka 3 år.

Avtal om förvärv av fastigheten Lund Orkesterdiket 10 tecknades i juni. Fastigheten har ett LSS-boende bestående av 5 lägenheter samt personal- och allmänna ytor, är fullt uthyrd till Lunds kommun och har ett hyresvärde om 1,5 Mkr. Fastigheten förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 25 Mkr och tillträddes omgående.

Fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 tillträddes. Fastigheten består av 77 bostadslägenheter och ett underjordiskt garage med 65 platser. Inflyttning skedde löpande under augusti och september månad.

Fastigheten Hörby Dybeck 4 frånträddes. Fastigheten består av 2 400 kvm kontor. Fastigheten såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 22,1 Mkr.

Hyresavtal har tecknats med Kristianstads kommun avseende en förskola som uppförs på fastigheten Kristianstad Bajonetten 6. Avtalet sträcker sig 25 år.

Tredje kvartalet

Avtal om förvärv tecknades samt tillträde skedde till en bostadsfastighet och ett LSS-boende i Karlskrona för ett underliggande fastighetsvärde om 42 Mkr.

Affärsplanen för 2019–2021 uppdaterades där tillväxtmålet är uppjusterat till att uppgå till 6,6 Mdkr vid utgången av 2021.

Avtal om förvärv av bostads- och samhällsfastigheter i Bara centrum med ett underliggande fastighetsvärde om 475 Mkr tecknades. Tillträde skedde den 30 september 2020.

En riktad nyemission genomfördes om cirka 4,8 miljoner B-aktier och bolaget tillfördes cirka 142,7 Mkr. Nyemission genomfördes med stöd av bemyndigande från årsstämman den 6 maj 2020, och emission genomfördes till ett pris om 29,50 kr per aktie.

Brinova har inlett samarbete med två nya banker SEB och Handelsbanken.

Händelser efter periodens utgång

Förvärvsavtal tecknades med Bromöllahem avseende fastigheten Lugnet 9, för ett underliggande fastighetsvärde om 15 Mkr med beräknat tillträde 1 december 2020. Två 25-åriga hyresavtal har tecknats med Bromölla kommun avseende omsorgsboende samt lokaler för hemtjänsten som ska uppföras i kvarteret Lugnet 9 i centrala Bromölla.

Nya gröna hyresavtal tecknades med Kristianstad kommun och Regions Skåne avseende lokaler för arbetsmiljöenheten och 1177 vårdguiden för fastighetsområdet Björkhem.

Ett 10-årigt hyresavtal tecknades med Padel of Sweden för en padelhall med fyra banor i området Björkhem i Kristianstad.

Brinovas förrådshotell, Bolagret, invigdes i Kristianstad. Totalt 160 förråd med hög säkerhet och lätt tillgängliga.

Ett 8-årigt hyresavtal är tecknat med Willys Hemma avseende en livsmedelsbutik som uppförs på fastigheten Bajonetten 3 i Kristianstad.

Förskolan Paletten, Bajonetten, Kristianstad
Brinova förvärvade 2019 de tre centralt belägna fastigheterna Bajonetten 3, 5 och 6 i Kristianstad som hyser 32 attraktiva hyresbostäder och en livsmedelsbutik samt ett underjordiskt parkeringsgarage. Nu börjar ett helt nytt kvarter ta form. I samverkan med både kommun och tredje part. En ny och ändamålsenlig förskola byggs med sex avdelningar med bland annat en unik pedagogisk innergård mitt i kvarteret. Det är nu också klart att Axfood satsar på en modern livsmedelsbutik. Därtill har Brinova nu lämnat in bygglov för etablerandet av 94 nya hyresbostäder efter en varsam förtätning av de tre fastigheterna.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Nettoomsättning	32,3	26,1	37,2
Rörelsens kostnader	-48,5	-42,9	-60,0
Rörelseresultat	**-16,2**	**-16,8**	**-22,8**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	47,5	109,7	108,8
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18,0	13,7	30,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-25,2	-23,4	-36,1
Värdeförändringar derivat	-25,2	-60,0	-25,6
Resultat efter finansiella poster	**-1,1**	**23,2**	**54,7**
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	63,6
Resultat före skatt	**-1,1**	**23,2**	**118,3**
Skatt på periodens resultat	4,3	7,0	-2,1
Periodens resultat och periodens total resultat	**3,2**	**30,2**	**116,2**

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2020-09-30	2019-09-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	141,8	145,0	145,7
Materiella anläggningstillgångar	0,7	0,9	0,8
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1 082,8	842,2	854,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	837,4	851,0	843,6
Summa anläggningstillgångar	**2 062,7**	**1 839,1**	**1 844,4**
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	855,6	546,7	626,4
Kortfristiga fordringar	10,7	8,5	11,4
Kassa och bank	141,8	57,2	99,7
Summa omsättningstillgångar	**1 008,1**	**612,4**	**737,5**
SUMMA TILLGÅNGAR	**3 070,8**	**2 451,5**	**2 581,9**
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	337,5	289,3	289,3
Fritt eget kapital	1 081,7	729,8	815,9
Summa eget kapital	**1 419,2**	**1 019,1**	**1 105,2**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 204,4	957,6	975,8
Övriga långfristiga skulder	62,5	71,5	37,3
Summa långfristiga skulder	**1 266,9**	**1 029,1**	**1 013,1**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	369,7	390,0	448,8
Skulder till kreditinstitut	0,8	0,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	14,2	13,3	14,8
Summa kortfristiga skulder	**384,7**	**403,3**	**463,6**
Summa eget kapital och skulder	**3 070,8**	**2 451,5**	**2 581,9**

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Nordic Smallcap i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 september 2020 var 29,10 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 juni 2020 som var 24,80 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 17,3 procent.

Fastighetsindexet Crex ökade under perioden januari till september med 17,3 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade under samma period med 12,7 procent. Under det tredje kvartalet har Brinovaaktien som högst noterats i 31,60 kronor den 16 september och som lägst 24,80 kronor den 30 juli. Per den 30 september hade Brinova 2 885 aktieägare (2 826[1)]) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 65,2 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

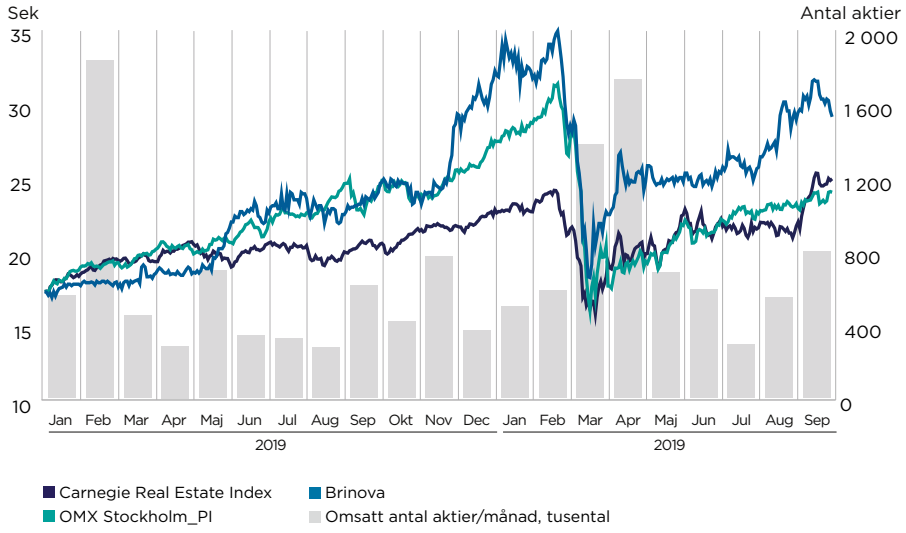
Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför beslutade stämman i maj 2020, att ingen utdelning 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 tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6,6 Mdkr har uppnåtts.

1) Föregående kvartal.

Ägarstruktur 2020-09-30 Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	25,6	41,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	21,8	33,1
ER-HO Förvaltning AB	2 400	6 316	10,3	11,8
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		8 655	10,3	3,4
Verdipapirfond Odin Ejendom		3 404	4,0	1,3
Beaclean Aktiebolag		1 672	2,0	0,7
SEB Nanocap		1 638	1,9	0,6
VPF First Nordisk Eiendom		1 188	1,4	0,5
SEB Investment Management		1 079	1,3	0,4
TASS AB		1 000	1,2	0,4
Övriga aktieägare		17 039	20,2	6,5
Summa	**19 200**	**65 182**	**100,0**	**100,0**

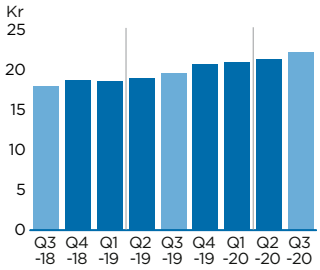
Kursutveckling



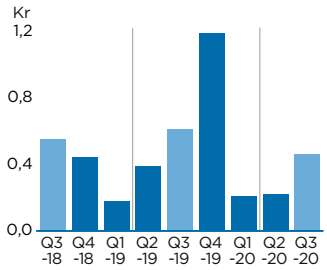
Aktieinformation

Kortnamn: BRIN B
ISIN-kod: SE0008347652

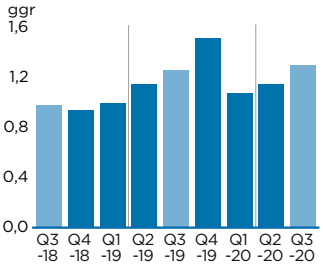
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Börskurs/eget kapital per aktie per balansdag



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 2019 års årsredovisning.

Vi arbetar kontinuerligt med att analysera påverkan av Covid-19 på den löpande verksamheten och i våra projekt. Av hela vår kundstock är andelen av hyresintäkterna som kommer från verksamheter som vi bedömer direkt kan komma att påverkas av den rådande situationen marginell. Totalt uppgår påverkan av lämnat stöd till hyresgäster i resultaträkningen till 0,4 Mkr.

Hållbarhetsarbetet

Hållbarhet är en central del i Brinovas affär. Bolaget ska vara delaktigt i samhällsutvecklingen genom engagemang i våra prioriterade orter.

Brinova ska 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 38 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

Riksdagen beslutade 2018 att anta en lag om ränteavdragsbegränsningar för företag, som trädde i kraft den 1 januari 2019. I samband med ovanstående lag beslutades om en stegvis sänkning av bolagsskatt till 20,6 procent från och med 2021.

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 2019.

Ändrad redovisningsprincip

Från och med 1 januari 2020 har Brinova ändrat redovisningsprincip avseende aktivering av låneutgifter i enlighet med IAS 23. Brinova har inte tidigare aktiverat låneut-

Gjutaren 15, Eslöv.
På centralt läge i Eslöv med omgivande service och kommunikationer erbjuder Brinova kommunen 39 bostäder för särskilt boende.

gifter hänförliga till inköp, uppförande eller tillverkning av kvalificerade tillgångar som värderas till verkligt värde i enlighet med undantagsreglerna i standarden. Kvalificerade tillgångar är sådana som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning vilket i koncernen avser projektfastigheter. I och med att projektfastigheterna i koncernen har ökat bedöms det ge en mer rättvisande bild av investeringen om låneutgifter aktiveras i anskaffningsvärdet. Koncernen räknar inte om jämförelsesiffror eftersom låneutgifter för projektfastigheter inte har uppgått till väsentliga belopp tidigare år.

I moderbolaget kostnadsförs låneutgifter i den period de uppkommer.
Övriga redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2019.

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

Den 22 oktober 2018 gav IASB ut ändringar avseende definitionen av ett rörelseförvärv i IFRS 3. Bland annat innebär ändringarna att ett företag kan välja att utföra så kallade concentration test som om det visar på att förvärvet är ett tillgångsförvärv innebär att ingen ytterligare bedömning krävs. Testet ger dock aldrig svar på frågan om huruvida ett förvärv är ett rörelseförvärv, utan kan enbart visa på om det är ett tillgångsförvärv. Detta frivilliga test innebär att om väsentligen hela det verkliga värdet av bruttotillgångarna som förvärvas kan hänföras till en tillgång eller grupp av liknande tillgångar utgör förvärvet ett tillgångsförvärv. De ändringar som införs i IFRS 3 förväntas medföra att fler förvärv kommer att redovisas som tillgångsförvärv jämfört med nuvarande vägledning. Brinova bedömer att ändringen inte kommer att påverka andelen tillgångsförvärv i förhållande till rörelseförvärv i någon vidare utsträckning eftersom huvuddelen av de förvärv som görs avser tillgångsförvärv. Ändringen ska tillämpas för räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2020 och är beslutad av EU.

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

Bokslutskommuniké 2020	25 februari 2021
Delårsrapport januari-mars	27 april 2021
Årsstämma 2021	5 maj 2021
Delårsrapport januari-juni	15 juli 2021
Delårsrapport januari-september	28 oktober 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	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 okt-2020 sep	2019 jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hyresintäkter, Mkr	227,3	205,5	301,8	280,0	Hyresintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	146,1	130,8	192,0	176,7	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hyresvärde, Mkr	350,2	305,7	350,2	313,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Uthyrningsgrad, %	95,1	93,8	95,1	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	64,3	63,6	63,6	63,1	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	60,9	62,1	60,9	62,4	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	260,0	229,1	260,0	240,1	
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	4,1	6,2	9,4	12,1	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	3,2	5,1	5,0	7,0	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	3,0	3,1	3,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,8	2,1	1,8	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,0	3,6	3,0	3,4	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	1,9	2,2	1,9	2,4	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	34,7	32,9	34,7	33,4	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	90,0	78,3	116,7	105,0	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	84,8	108,9	195,9	220,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	69,4	85,0	155,8	171,4	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	5 440,5	4 320,6	5 440,5	4 509,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade[1]					
Eget kapital per aktie, kr	22,4	19,7	22,4	20,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	24,8	22,1	24,8	23,0	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]	0,9	1,2	2,1	2,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	1,2	1,1	1,5	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	84,4	72,3	84,4	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	77,3	72,3	76,0	72,3	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

1) Någon utspädningseffekt 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:

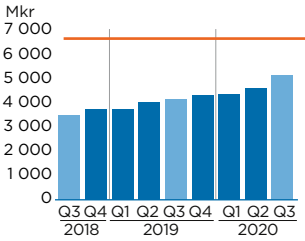
- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 6,6 Mdkr före utgången av 2021
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent

	Hänvisning	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 okt-2020 sep	2019 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	5 149,2	4 172,8	5 149,2	4 321,3
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	84,8	108,9	195,9	220,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	42,1	40,1	55,8	53,8
Värdeförändringar, Mkr	RR	5,2	-30,6	-79,2	-115,0
Justerat resultat före skatt, Mkr		*132,1*	*118,4*	*172,5*	*158,8*
Räntetäckningsgrad, ggr		3,1	3,0	3,1	3,0
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	69,4	85,0	155,8	171,4
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 698,1	1 379,1	1 654,9	1 422,3
Avkastning på eget kapital, %		4,1	6,2	9,4	12,1
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	1 888,2	1 421,6	1 888,2	1 508,0
Balansomslutning, Mkr	BR	5 440,5	4 320,6	5 440,5	4 509,5
Soliditet, %		34,7	32,9	34,7	33,4
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	3 137,7	2 593,1	3 137,7	2 695,7
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	5 149,2	4 172,8	5 149,2	4 321,3
Belåningsgrad, %		60,9	62,1	60,9	62,4
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	84,8	108,9	195,9	220,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	42,1	40,1	55,8	53,8
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	30,3	59,6	-9,6	19,7
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	4 975,0	4 103,4	4 880,6	4 197,9
Avkastning på totalt kapital, %		3,2	5,1	5,0	7,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	1 888,2	1 421,6	1 888,2	1 508,0
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-23,4	-26,7	-23,4	-18,3
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	60,6	70,3	60,6	30,3
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	165,3	130,3	165,3	146,3
Långsiktigt substansvärde, Mkr		*2 090,7*	*1 595,5*	*2 090,7*	*1 666,3*
Antal utestående aktier, miljoner		84,4	72,3	84,4	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		24,8	22,1	24,8	23,0

Finansiella mål

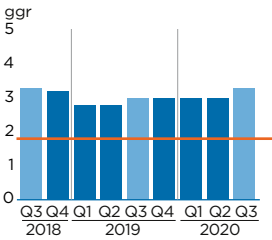
Verksamheten styrs utifrån fyra finansiella mål som uppdaterades med anledning av att en ny affärsplan för 2019–2021 antogs. Målen fokuserar primärt på en lönsam tillväxt kombinerat med finansiell stabilitet.

Fastighetsportföljens utveckling — Mål



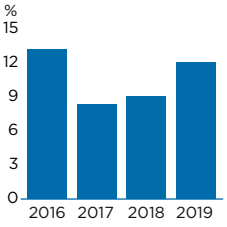
6,6 Mdkr 2021

Räntetäckningsgrad



1,75 ggr

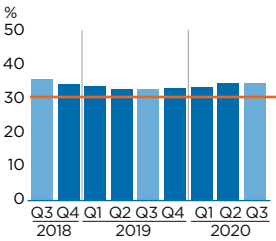
Avkastning på eget kapital



+7 %

Riskfri ränta, +7%.

Soliditet



30 %

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.
Rapporten har granskats av bolagets revisor.

Helsingborg den 11 november 2020

Erik Selin
Ordförande

Anneli Jansson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD

Revisors granskningsrapport

Brinova Fastigheter AB (publ), org.nr 556840-3918

Till styrelsen

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Brinova Fastigheter AB (publ) per 30 september 2020 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor.* En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.
De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Helsingborg den 11 november 2020
Ernst & Young AB

Per Karlsson
Auktoriserad revisor

Brinova – Hyresbostäder 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 hyresbostäder 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 noggrann 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

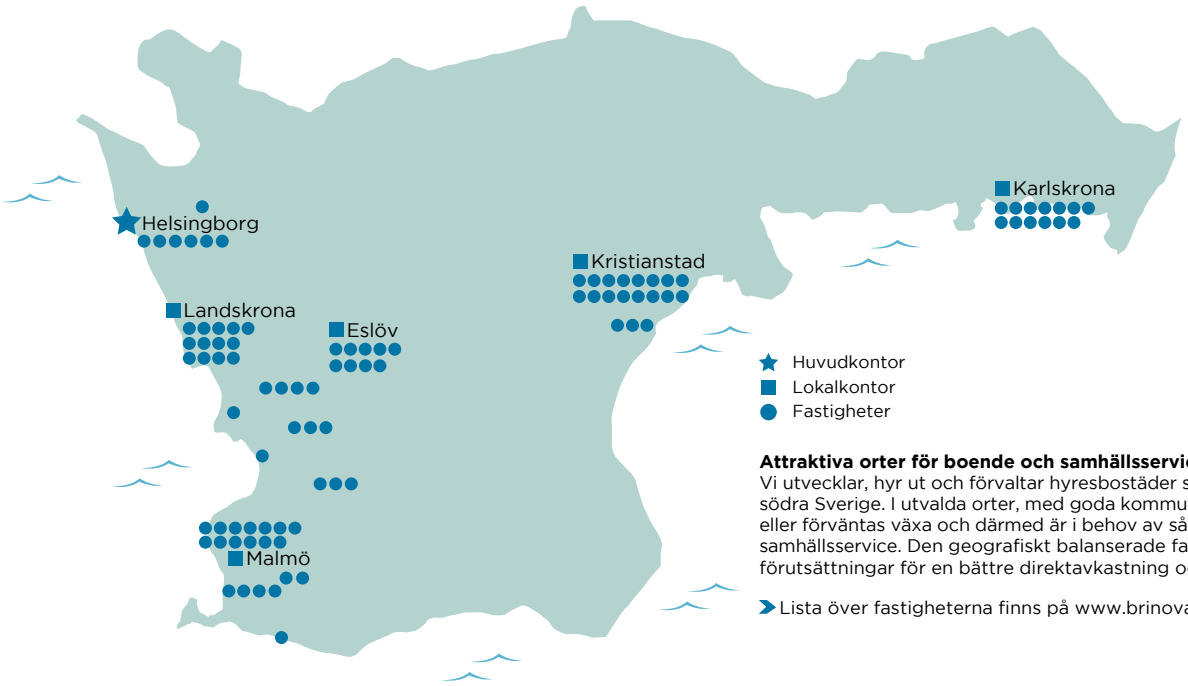
Vi verkar lokalt nära våra samarbetspartners och hyresgäster genom egen närvaro på de orter där bolaget är etablerat. På så sätt kan de som bor i våra hus erbjudas ett attraktivt boende och de som hyr våra lokaler attraktiva lösningar. Samtidigt som vi kan vårda och förbättra våra relationer med lokala 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. Fjärrvärmen 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 cirka 5,1 miljarder. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde om cirka 25 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

Stadsutveckling – en viktig

Brinovas strategiska bas utgörs av stabila kassaflöden från verksamheten och en hälsosam tillväxt som tillsammans främjar utvecklingsmöjligheterna för bolaget. Tillväxten sker bland annat genom bolagets aktiva projektutveckling där beståndet maximeras genom nybyggnationer, förtätningar och modernisering. Fokus ligger helt på att utveckla ett livskraftigt bestånd av hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige.

En viktig framgångsfaktor för Brinova är att vara en naturlig del av stadsutvecklingen i de orter vi är aktiva i. Vi har ett försprång i vårt fokus på hyresbostäder och samhällsfastigheter. Vi har också arbetat upp ett högt förtroende hos, och ett smidigt samarbete med kommuner och andra samhällsaktörer genom vår egna lokala förvaltning. Att se stadsutveckling – utvecklingen av platsen där våra fastigheter finns – som en naturlig del för att skapa maximalt värde av vårt bestånd, gynnar alla våra intressenter. Vi erbjuder funktionella fastigheter i trygga och attraktiva kvarter och stadsdelar.

Bara Centrum.

del av vårt erbjudande

Brinovas förvärv i Bara – en stad i staden
Ett utmärkt exempel på Brinovas erbjudande av kombinationen hyresbostäder och samhällsfastigheter, en stad i staden, är vårt senaste förvärv av fem fastigheter i Bara centrum som ligger cirka 10 km öster om Malmö.

Det nya beståndet består av nybyggda, väl samlade fastigheter av hög kvalitet både avseende materialval, utrustning och utemiljö som är belägna på attraktivt läge nära allmänna kommunikationer. Fastigheterna kan förvaltas med befintliga resurser och nybyggda vilket leder till en kostnadseffektiv förvaltning.

Fem av byggnaderna är hyresbostäder med totalt 113 lägenheter, varav 22 förhyrs som trygghetsboende. De övriga byggnaderna är övervägande samhällsfastigheter och består av en idrottshall, folktandvård och ett bibliotek som förhyrs av Svedala kommun. I fastigheterna finns även parkeringsytor och ett underjordiskt garage. En nybyggnation skall stå inflyttningsklar 2021 och kommer att hysa en vårdcentral som förhyrs av Region Skåne. I området finns livsmedelsbutik och apotek.

En av utvecklingsmöjligheterna för området utgörs av en byggrätt för ett LSS-boende med fem lägenheter.

Översikt förskolan Paletten, Bajonetten, Kristianstad.

Trygga och attraktiva kvarter

Oxie Centrum.

Brinova har en dokumenterad erfarenhet av att delta i utvecklingen av trygga och attraktiva kvarter och stadsdelar. I Oxie, en av de yttre stadsdelarna i Malmö, har de senaste åren gjorts stora insatser för att skapa en trygg kärna kring ortscentrum och ett attraktivt tillskott av hyresbostäder med bra kommunikationer till Malmös stadskärna. Brinova, som förvaltar cirka 13 800 kvadratmeter i Oxie Centrum, har aktivt deltagit i att skapa en trygg och attraktiv plats i samverkan med andra samhällsaktörer. Tillsammans med polis, boende i området, väktare och socialtjänst har Brinova genomfört trygghetsvandringar för att skapa en handlingsplan för trygghet och attraktivitet. Brinova är också engagerade med lokala föreningar för att fånga upp människor som söker en gemenskap och som kan minska utanförskap.

Vårt utvecklingsprojekt i centrala Kristianstad är ytterligare ett exempel där målet är att skapa ett förnyat, levande kvarter med attraktiva boendemiljöer. För kvarteret Bajonetten har vi nu tecknat avtal om såväl en ny hållbarhetsanpassad förskola som en modern livsmedelsbutik. Vi har också skickat in bygglov för ytterligare ett nittiotal lägenheter genom varsam förtätning av kvarteret.

Med mer levande kvarter skapar vi attraktion och värde till alla våra intressenter.

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 1 600 hyreslägenheter, färdiga eller under uppförande samt, cirka 98 000 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.

Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Brinova utvecklar och förvaltar hyresbostäder 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 förvaltning på de orter där bolaget valt att verka.

Fastighetsbeståndet om cirka 260 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 5,1 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