

Sadeln 2, Trelleborg.

En fastighet med folktandvård, förskola samt bostäder förvärvades i början av tredje kvartalet men tillträdde först den 1 september. Med förvärvet etablerade sig Brinova på en ny ort - Trelleborg. Fastigheten förvaltas med befintlig förvaltningsorganisation, vilket skapar förvaltningseffektivitet.

Resultat och projektutveckling bäddar för fortsatt tillväxt

Resultat och projektutveckling bäddar för fortsatt tillväxt

Januari-september

- Hysesintäkterna ökade med 93 procent till 145,2 Mkr (75,2) som en effekt av de förvärv som tillträdde under senhösten 2016 och våren 2017 samt nyuthyrningar.
- Driftsöverskottet ökade med 123 procent till 90,1 Mkr (40,4) genom tillträdde förvärv, nyuthyrningar och den egna effektiva förvaltningen.
- Förvaltningsresultatet ökade med 163 procent till 59,0 Mkr (22,4) som en följd av det förbättrade driftsöverskottet och ett relativt bättre finansnetto.
- Periodens resultat uppgick till 73,4 Mkr (104,7), motsvarande ett resultat per aktie om 1,02 kronor (2,29).
 - Orealiserade värdeförändringar på fastigheter ingår med 26,4 Mkr (111,3).
 - Orealiserade värdeförändringar på derivat ingår med 1,1 Mkr (0,0).
- Fastighetsportföljens värde ökade med 58 procent till 2 769,4 Mkr (1 752,0).

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Avtal om förvärv av bostadsfastigheten Kävlinge Bäckén 9 och 20, med en uthyrningsbar yta om cirka 1 000 kvm fördelat på 14 lägenheter. Tillträde är planerat till maj 2018.
- Avtal om förvärv av den 7 600 kvm stora fastigheten Garvaren 17 med bostäder och kommersiella ytor belägen i centrala Eslöv.
- Avtal om förvärv samt tillträde till den 2 000 kvm stora bostads- och samhällsfastigheten Sadeln 2 belägen i centrala Trelleborg. Med förvärvet etablerade sig Brinova på en ny ort, Trelleborg.
- Avtal om förvärv av, de till Sparbanken Skåne fullt uthyrda, fastigheterna Mats Lavesen 3, Sjöhem 11 och Näsby 35:42 i Kristianstad, Stinsen 9 i Åhus samt Saxen 11 i Tollarp. De utgör Sparbanken Skånes samtliga kontor i Kristianstads kommun..

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Brinova har beslutat att påbörjat förberedelserna för att noteras på huvudlistan Nasdaq Stockholm, och siktar på att noteringen ska vara genomförd under 2018.
- Fastigheten Garvaren 17 i Eslöv tillträdde den 2 oktober 2017.
- Fastigheterna Mats Lavesen 3, Sjöhem 11 och Näsby 35:42 i Kristianstad, Stinsen 9 i Åhus samt Saxen 11 i Tollarp tillträdde den 2 oktober 2017.
- Fastigheten Färgaren 21 i Eslöv tillträdde den 31 oktober 2017. Avtal om förvärv av fastigheten, som är en nybyggd bostadsfastighet, tecknades i januari 2017.

► Läs mer om väsentliga händelser på sidan 11.

Uthyrbar yta

183 tkvm

Hyresvärde

222 Mkr

Uthyrningsgrad

90,4 %

Överskottsgrad

62,1 %

Koncernen i siffror	2017 Jul-sep	2016 Jul-sep	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	R12	2016 Jan-dec
Fastighetsvärde	2 769,4	1 752,0	2 769,4	1 752,0	2 769,4	2 491,4
Hysesintäkter, Mkr	50,5	29,8	145,2	75,2	181,6	111,6
Driftsöverskott, Mkr	33,5	17,5	90,1	40,4	110,6	60,9
Överskottsgrad, %	66,3	58,7	62,1	53,7	60,9	54,6
Uthyrningsgrad, %	90,4	86,2	90,4	86,2	90,4	89,5
Förvaltningsresultat, Mkr	21,6	9,2	59,0	22,4	70,0	33,4
Periodens totalresultat, Mkr	23,0	90,5	73,4	104,7	85,1	116,4
Avkastning på eget kapital, %	1,9	12,2	6,3	15,6	8,6	13,3
Soliditet, %	39,8	41,5	39,8	41,5	39,8	40,5
Resultat per aktie, kr	0,3	2,0	1,0	2,3	1,3	2,4
Eget kapital per aktie, kr	16,5	15,0	16,5	15,0	16,5	15,5

Förbättrat resultat och egen förvaltning ger förutsättningar för ökad projektutveckling

Återigen kan vi rapportera ett förbättrat resultat. Detta trots att vi ännu inte kan tillgodoräkna oss resultatet av de 22 000 kvadratmeter nya uthyrbara ytor som vi förvärvat men ännu inte tillträtt. Bara under det tredje kvartalet har vi förvärvat cirka 17 800 kvadratmeter ny uthyrbar yta som vi tillträder under hösten. Till detta kommer vår pågående projektutveckling. Det innebär att vi närmar oss vårt tillväxtmål.

Ökad projektutveckling på utvalda orter

Till våra förvärv kommer vår projektutveckling som redan idag är ganska omfattande, men som vi avser att öka ytterligare. Vårt största projekt arenan i Karlskrona och förskolan i Ödåkra löper planenligt. Utöver arenan har vi per idag cirka 150 lägenheter i produktion på våra utvalda orter. Orter som primärt är knutpunkter på ett attraktivt pendlingsavstånd till större städer som erbjuder fler arbetstillfällen, belägna i en attraktiv miljö. På dessa utvalda orter börjar vi, med cirka 1 000 färdiga lägenheter eller under produktion, tillhöra de ledande fastighetsbolagen med alla de fördelar det innebär.

Lokal egen förvaltning avgörande för lönsam tillväxt

Vi fortsätter att växa och gläds inte minst över att vår lönsamhet hänger med i vår tillväxt. Vi redovisar vår högsta överskottsgrad någonsin, 62,1 procent. Bakom dessa framgångar ligger emellertid inte bara fokuseringen på våra utvalda orter. Vår egna aktiva lokala förvaltningskontor som underhåller våra hus och ser till att vår hyresgäst trivs är direkt avgörande för att hålla nere såväl hyresgästomsättning som kostnader.

Kapacitet för projektdriven tillväxt

Vår lokala förvaltningsorganisation är viktig för våra ambitioner att fortsätta växa inom våra utvalda orter. Våra kontor har nästan daglig kontakt med företrädarna för de kommuner inom vilka vi verkar. Med de långa relationer vi etablerat med dessa kan vi fånga upp problem och utmaningar såväl som framtida behov. Därigenom kan vi i samverkan bidra till samhällsutvecklingen genom att bygga hus för såväl boende som samhällsservice. Med dagens förutsättningar ser vi nybyggnation som ett attraktivt alternativ till att köpa befintliga bestånd, även om det senare alltid kommer vara ett sätt för oss att möta efterfrågan och stärka våra positioner på våra utvalda orter. Dock prioriterar vi för närvarande att till våra kunder bygga nya moderna lokaler till en rimlig kostnad, vilket också har en positiv inverkan på vår avkastning på vårt bestånd. Förutom våra ledande positioner, vår kompetens och våra egna förvaltningskontor på utvalda orter har vi också finansiell kapacitet för en aktiv projektutveckling.

Ett bra bolag behöver en tydlig aktie

Det större och inte minst bättre bolag som vi blivit och fortsätter att utveckla behöver också en tydlig aktie. För att ytterligare öka vår status för investerare, kunder och finansiärer och öka kunskapen om bolaget, har vi beslutat att påbörja förberedelserna för en notering under 2018 av Brinovaaktien på huvudlistan Nasdaq Stockholm.

Vi har således en spännande tid att se fram emot.

Helsingborg 9 november 2017

Per Johansson, VD



Vi redovisar vår högsta överskottsgrad någonsin, 62,1 procent.

Vi närmar oss vårt tillväxtmål.

150 lägenheter under produktion på våra utvalda orter.

Vår lokala förvaltningsorganisation är viktig för våra ambitioner att fortsätta växa inom våra utvalda orter.

Med dagens förutsättningar ser vi nybyggnation som ett attraktivt alternativ till att köpa befintliga bestånd.

Intäkter och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna för perioden uppgick till 145,2 Mkr (75,2). För det tredje kvartalet innebar det en ökning med 1,7 Mkr jämfört med det andra kvartalet. Ökningen mellan kvartalen är en effekt av nyuthyrningar och färdigställda projekt.

Driftöverskott och överskottsgrad

Driftöverskottet för perioden uppgick till 90,1 Mkr (40,4) vilket ger en överskottsgrad om 62,1 procent (53,7). Brinova uppnår därmed målet att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent. Detta har uppnåtts främst genom lägre fastighetskostnader. Fastighetskostnaderna för perioden uppgick till 56,0 Mkr (36,0). Jämfört med andra kvartalet minskade kostnaderna med 0,9 Mkr, främst genom energioptimering. Brinova har anställt personal, med kompetens inom drift- och energiområdet, som löpande arbetar med att effektivisera drift och skötsel, för att optimera investeringarna, både kostnadsmässigt och för kundnyttan.

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för perioden uppgick till 90,1 Mkr (40,4). Jämfört med andra kvartalet ökade förvaltningsresultatet med 0,7 Mkr.

Finansnetto

Finansnettot för perioden uppgick till -20,5 Mkr (-7,0), de finansiella kostnaderna har som en följd av ökad belåning i samband med förvärv ökat. I finansnettot ingår även kostnader för finansiella instrument i form av ränteswapar som tecknades i november 2016.

Periodens totalresultat

Periodens totalresultat uppgick till 73,4 Mkr (104,7). Ett lägre resultat jämfört med föregående period på grund av lägre realiserade värdeförändringar.

Orealiserade värdeförändringar för perioden uppgår till 27,5 Mkr (111,3) vilket kan hänföras till nyuthyrningar, färdigställda projekt och sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

Närstående

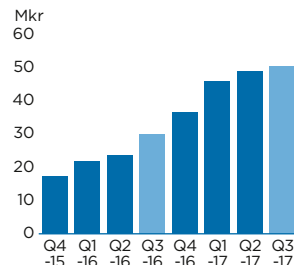
I periodens resultat ingår närståendetransaktioner med Ateneum AB om konsulttjänster uppgående till 0,1 Mkr och räntekostnader till Fastighets AB Balder om 0,6 Mkr. Dessutom har ersättning för entreprenadtjänster lämnats till ER-HO Bygg AB om 23,3 Mkr.

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

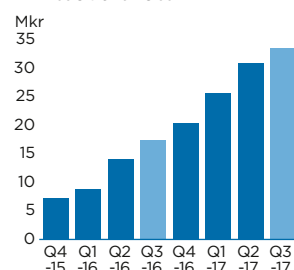
Segmentsrapportering

I koncernens interna rapportering delas verksamheten in i nedanstående segment, regioner, vilka är desamma som redovisats i den senaste årsredovisningen. Totalt driftöverskott enligt ovan överensstämmer med redovisat driftöverskott i resultaträkningen. Skillnaden mellan driftöverskottet 90,1 Mkr (40,4) och resultat före skatt 86,4 Mkr (134,2) består av central administration -10,6 Mkr (-11,1), räntenetto -20,5 Mkr (-7,0) samt värdeförändringar på fastigheter och derivat 27,5 Mkr (111,3).

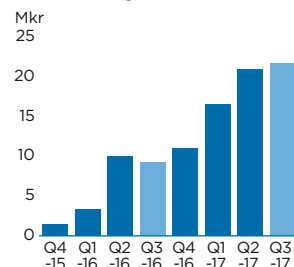
Hyresintäkter



Driftöverskott



Förvaltningsresultat



Våra regioner

	Hyresintäkter, Mkr				Driftöverskott, Mkr			
	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	Rullande 12 mån	2016 Jan-dec	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	Rullande 12 mån	2016 Jan-dec
Region Väst	109,8	46,9	135,8	72,9	67,1	22,9	82,3	37,8
Region Öst	35,4	28,3	45,8	38,7	23,0	17,5	28,3	23,1
Total	145,2	75,2	181,6	111,6	90,1	40,4	110,6	60,9

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2017 Jul-sep	2016 Jul-sep	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	Rullande 12 mån	2016 Jan-dec
Hysesintäkter	50,5	29,8	145,2	75,2	181,6	111,6
Övriga intäkter	0,0	0,2	0,9	1,2	1,1	1,4
Fastighetskostnader	-17,0	-12,5	-56,0	-36,0	-72,1	-52,1
Driftsöverskott	33,5	17,5	90,1	40,4	110,6	60,9
Central administration	-4,2	-5,6	-10,6	-11,1	-15,8	-16,3
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1
Finansiella kostnader	-7,7	-2,7	-20,5	-7,0	-24,8	-11,3
Förvaltningsresultat	21,6	9,2	59,0	22,4	70,0	33,4
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,1	0,5	-0,1	0,5	0,1	0,7
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,1	106,3	26,4	111,3	30,2	115,1
Värdeförändringar derivat	-0,1	0,0	1,1	0,0	0,5	-0,6
Resultat före skatt	21,7	116,0	86,4	134,2	100,8	148,6
Skatt	1,3	-25,5	-13,0	-29,5	-15,7	-32,2
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	23,0	90,5	73,4	104,7	85,1	116,4
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	23,0	90,5	73,4	104,7	85,1	116,4
Nyckeltal före och efter utspädning						
Eget kapital per aktie, kr	16,5	15,0	16,5	15,0	16,5	15,5
Periodens resultat, kr per aktie	0,3	1,7	1,0	2,3	1,3	2,4
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	52,6	72,3	52,6	72,3	72,3

Kvartalsöversikt

	2017 Jul-sep	2017 Apr-jun	2017 Jan-mar	2016 Okt-dec	2016 Jul-sep	2016 Apr-jun	2016 Jan-mar	2015 Okt-dec
Hysesintäkter, Mkr	50,5	48,8	45,9	36,4	29,8	23,6	21,8	17,4
Driftsöverskott, Mkr	33,5	30,9	25,7	20,5	17,5	14,1	8,8	7,3
Överskottgrad, %	66,3	63,3	56,0	56,3	58,7	59,7	40,4	42,0
Uthyrningsgrad, %	90,4	91,6	89,8	89,5	86,2	81,2	80,1	78,3
Förvaltningsresultat, Mkr	21,6	20,9	16,5	11,0	9,2	9,9	3,3	1,4
Periodens totalresultat, Mkr	23,0	24,0	26,4	11,7	90,5	8,8	5,4	13,8
Avkastning på eget kapital, %	1,9	2,1	2,3	1,2	12,2	1,4	1,0	2,6
Soliditet, %	39,8	40,7	41,4	40,5	41,5	43,8	43,9	45,9
Resultat per aktie, kr	0,32	0,3	0,4	0,2	1,7	0,2	0,1	0,3
Eget kapital per aktie, kr	16,5	16,2	15,9	15,5	15,0	13,3	13,2	13,0

Finansiell ställning

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital uppgick till 59,1 Mkr (22,5), ökningen beror främst på effekten av de förvärv som genomfördes under hösten 2016 och våren 2017. Periodens kassaflöde uppgick till -91,5 Mkr (-75,1). Kassaflödet har minskat genom investeringar i befintliga fastigheter och förvärv av fastigheter.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick till 1 645,6 Mkr (990,8) uppdelat på lån från fem svenska banker. Ökningen består av nyupptagna lån för finansiering av fastighetsförvärv.

Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgår till 1,8 år. Av den totala skulden är 11 procent (55) kortfristig. Brinova arbetar med att trygga den långsiktiga kapitalförsörjningen, bland annat genom att kontinuerligt föra en dialog med de aktuella bankerna avseende förlängning eller refinansiering.

Belåningsgraden vid utgången av det andra kvartalet uppgick till 59,4 procent (56,4) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,8 ggr (4,3). Skulderna har rörlig ränta, främst kopplad till Stibor 3 månader med tillägg av marginal. Den genomsnittliga räntan per 2017-09-30 uppgick till 1,7 procent (1,1).

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

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

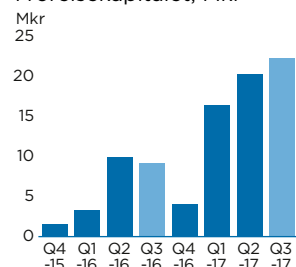
Eget kapital, soliditet och likvida medel

Det egna kapitalet uppgick 2017-09-30 till 1 195,0 Mkr (789,1) eller 16,5 kr per aktie (15,0). Soliditeten uppgick till 39,8 procent (41,5) vid kvartalets utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 133,6 Mkr (116,6).

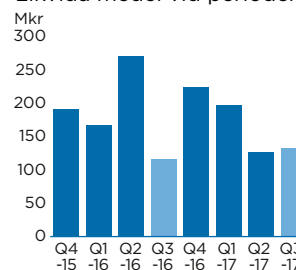
Koncernens rapport över förändring i eget kapital i sammandrag, Mkr

	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
Totalt eget kapital vid periodens början	1 121,6	549,9	549,9
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>			
Belopp vid periodens början	1 121,6	549,9	549,9
Nyemission	0,0	134,5	444,5
Ändring av redovisningsprincip	0,0	0,0	10,8
Periodens resultat och totalresultat exkl. innehav utan bestämmande inflytande	73,4	104,7	116,4
Belopp vid periodens slut	1 195,0	789,1	1 121,6
<i>Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande</i>			
	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 195,0	789,1	1 121,6

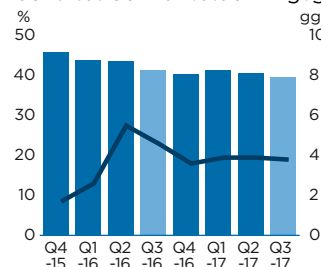
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



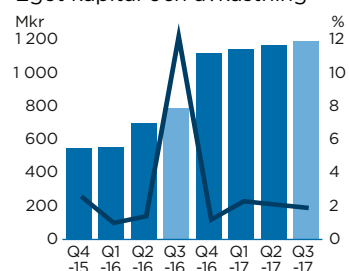
Likvida medel vid periodens slut



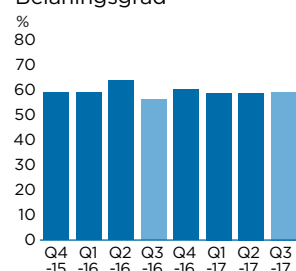
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys i sammandrag

Mkr	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	2016 Jan-dec
Resultat före skatt	86,4	134,2	148,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-27,3	-111,7	-116,7
Betald skatt	0,0	0,0	-5,3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	59,1	22,5	26,6
Förändring av rörelsefordringar	-17,1	-2,0	-9,1
Förändring av rörelseskulder	-42,2	20,6	17,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-0,2	41,1	35,2
Förvärv av fastigheter	-66,9	-174,1	-426,9
Investering i förvaltningsfastigheter	-107,1	-150,3	-186,5
Försäljning av fastigheter	5,3	2,2	4,2
Förvärv av inventarier	-1,5	-0,5	-0,6
Försäljning av finansiella tillgångar	0,0	0,0	1,9
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-170,2	-322,7	-607,9
Nyemission	0,0	134,5	444,5
Upptagna lån	752,9	651,6	857,8
Amortering av låneskulder	-674,0	-579,6	-696,2
Utbetald utdelning	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	78,9	206,5	606,1
Periodens kassaflöde	-91,5	-75,1	33,4
Likvida medel vid periodens början	225,1	191,7	191,7
Likvida medel vid periodens slut	133,6	116,6	225,1

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 769,4	1 752,0	2 491,4
Materiella anläggningstillgångar	1,9	0,5	0,6
Finansiella anläggningstillgångar	38,8	7,8	6,0
Uppskjuten skattefordran	10,1	7,9	14,1
Summa anläggningstillgångar	2 820,2	1 768,2	2 512,1
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	46,3	16,7	29,5
Likvida medel	133,6	116,6	225,1
Summa omsättningstillgångar	179,9	133,3	254,6
SUMMA TILLGÅNGAR	3 000,1	1 901,5	2 766,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 195,0	789,1	1 121,6
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 464,8	447,4	851,3
Uppskjuten skatteskuld	58,8	51,2	49,7
Övriga långfristiga skulder	0,0	0,0	0,6
Summa långfristiga skulder	1 523,6	498,6	901,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	180,9	543,4	650,9
Övriga kortfristiga skulder	100,6	70,4	92,6
Summa kortfristiga skulder	281,5	613,8	743,5
Summa eget kapital och skulder	3 000,1	1 901,5	2 766,7

Kapitalbindning

År	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
2017	101,0	71,0	30,0
2018	93,8	93,8	0,0
2019	1 533,9	1 374,9	159,0
2020	103,7	103,7	0,0
2021	2,2	2,2	0,0
Totalt	1 834,6	1 645,6	189,0

Ränteförfall

År	Belopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
2017	1 133,5	1,4	69
2019	208,4	2,1	13
2020	103,7	2,1	6
2024	100,0	2,4	6
>2025	100,0	2,7	6
Totalt	1 645,6	1,7	100

Räntesäkringar via ränteswap

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2016	2024	0,8	100,0
2016	2026	1,1	100,0
Totalt			200,0

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 2 769,4 Mkr (1 752,0) vid utgången av det tredje kvartalet. Detta är en ökning med 87,8 Mkr jämfört med utgången av det andra kvartalet. Ökningen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar.

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

Fastighetsinnehavet består av 54 fastigheter (43) med en total uthyrningsbar yta om 183 145 kvm (136 885) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Region Väst utgörs bland annat av orterna Eslöv, Landskrona, Malmö, och Lund. Region Öst utgörs bland annat av orterna Kristianstad och Karlskrona. Det totala hyresvärdet för beståndet per 2017-09-30 uppgick till 222,0 Mkr (151,7). De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till 200,7 Mkr (130,8). Brinovas fokus ligger på att behålla den ekonomiska uthyrningsgraden som uppgick till 90 procent (86).

Fastighetsbestånd per region

Region	Antal fastigheter	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Kontrakterad hyra, Mkr	Uthyrningsgrad, %	Yta, tkvm
Väst	39	2 310	175	165	94	136
Öst	15	459	47	36	78	47
Summa	54	2 769	222	201	90	183

Yta per ort	Kvm	Yta per fastighetstyp	Kvm
Eslöv	47 704	Bostäder	73 073
Karlskrona	9 396	Samhällsfastigheter	57 478
Kristianstad	37 318	Kommersiellt	52 594
Landskrona	42 834	Summa	183 145
Lund	13 815		
Malmö	30 002		
Trelleborg	2 076		
Summa	183 145		

Förändring fastighetsvärde	Mkr
Ingående verkligt värde	2 491,4
Fastighetsförvärv	200,8
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	107,1
Försäljningar	-56,3
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	26,4
Summa	2 769,4

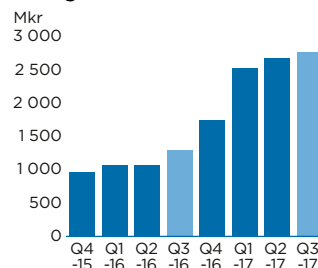
Förändringar i fastighetsbeståndet

Förvärv och avyttringar

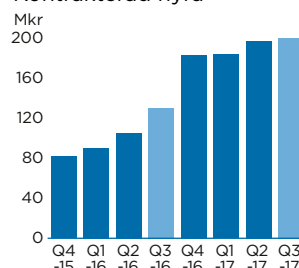
Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärv av bostadsfastigheten Kävlinge Bäckén 9 och 20 med en uthyrningsbar yta om cirka 1 000 kvm fördelat på 14 lägenheter. Hyresvärdet uppgår till 1,2 Mkr per år. Transaktionen som gjordes i bolagsform, baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 22 Mkr.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

Brinova tecknade i början av juli avtal om förvärv av fastigheten Garvaren 17 belägen i centrala Eslöv som är en av bolagets, för sin expansion, utvalda orter. Fastigheten som kompletterar befintligt bestånd, ger bra förvaltningssynergier. Den uthyrningsbara ytan om cirka 7 600 kvm hyrs bland annat av Arbetsförmedlingen, Trafikverket, Sparbanken Skåne och utgörs dessutom av bostäder. Hyresvärdet uppgår till 9,5 Mkr per år. Transaktionen som sker i bolagsform baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 96 Mkr. Tillträde genomfördes den 2 oktober 2017.

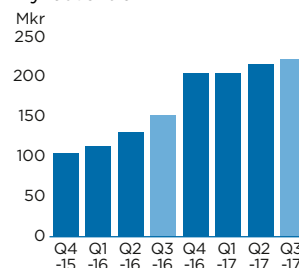
Fastighetsbestånd



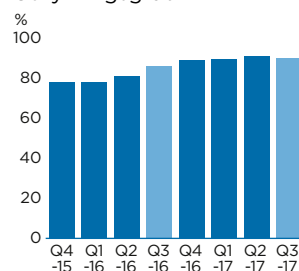
Kontrakterad hyra



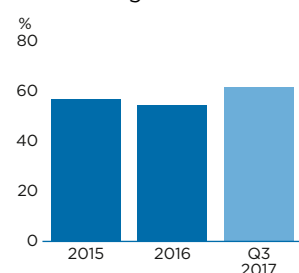
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



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

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

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

Investeringar

Under perioden har investeringar i befintliga fastigheter skett med 107,1 Mkr (75,3), varav större delen avser en ombyggnation i fastigheten Karl XV 18 till Komvux åt Landskrona kommun samt en pågående ombyggnation i fastigheten Oxievång 2 och 3 till Malmö Stad.

Tillträdde förvärv

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Rödebyholm 1:42	Rödeby	Bostadsfast.	17-05-01	1 426	20	1,6
Påfågeln 1	Vellinge	Samhällsfast.	17-05-05	3 477	153	7,9
Piggvaren 5	Eslöv	Kommersiell	17-09-04	85	1	0,1
Sadeln 2	Trelleborg	Bostadsfast.	17-09-01	2 076	27	2,0
Summa				7 064	201	11,6

Avyttringar

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Magasinet 1&4	Hässleholm	Kommersiell fastighet	17-06-01	3 480	17	1,0
Intendenten 3	Hässleholm	Kommersiell fastighet	17-06-01	4 900	35	2,8
Västerport 33	Åhus	Del av bostadsfastighet	17-06-30	90	2	0,1
Åhus 42:535	Åhus	Del av bostadsfastighet	17-08-01	114	2	0,1
Summa				8 584	56	4,0

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under perioden uppgår till 26,4 Mkr (111,3), på grund av effekter av nyuthyrningar, färdigställda projekt samt sänkta direktavkastningskrav på marknaden.

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. En viss avvikelse tillåts mellan den externa värderingen och det verkliga värdet innan justering av det verkliga värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det verkliga värdet.

Samtliga koncernens förvaltningsfastigheter bedöms vara i nivå 3 i värderingshierarkin. En utförligare beskrivning av värderingsprinciperna finns i Brinovas årsredovisning för 2016.

➤ Lista över fastigheterna finns på www.brinova.se



Mats Lavesen 3, Kristianstad.

Fastigheten tillträdde efter kvartalets utgång och ingår därför inte i bolagets böcker per den 30 september. Fastighetens yta uppgår till 4 948 kvm och är fullt uthyrd till Sparbanken Skåne.



Näsby 35:42, Kristianstad.

Fastigheten tillträdde efter kvartalets utgång och ingår därför inte i bolagets böcker per den 30 september. Fastighetens yta uppgår till 530 kvm och är fullt uthyrd till Sparbanken Skåne.



Sadeln 2, Trelleborg.

Fastighet med folktandvård, förskola och bostäder. I och med förvärvet etablerade sig Brinova på en ny ort - Trelleborg. Fastigheten förvaltas med befintlig förvaltningsorganisation, vilket skapar förvaltnings-effektivitet.



Garvaren 17, Eslöv.

Brinova tecknade under kvartalet avtal om förvärv av fastigheten. Den uthyrningsbara ytan om cirka 7 600 kvadratmeter hyrs bland annat av Arbetsförmedlingen, Trafikverket och Sparbanken Skåne. Fastigheten innehåller dessutom bostäder. Fastigheten tillträdde efter kvartalets utgång och ingår därför inte i bolagets böcker per den 30 september.

Förvärv, ej tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, Fastighets- kvm	värde, Mkr	Hyres- värde, Mkr
Garvaren 17	Eslöv	Kommersiell	17-10-02	7 606	96	9,4
Mats Lavesen 3	Kristianstad	Kommersiell	17-10-02	4 948	97	8,2
Näsby 35:42	Kristianstad	Kommersiell	17-10-02	530	7	0,7
Saxen 11	Tollarp	Kommersiell	17-10-02	646	6	0,8
Sjöhem 11	Kristianstad	Kommersiell	17-10-02	1 426	19	1,9
Stinsen 9	Åhus	Kommersiell	17-10-02	456	6	0,6
Färgaren 21 ¹⁾	Eslöv	Bostäder	17-10-31	1 969	60	3,5
Bäcken 9,20	Kävlinge	Bostäder	18-05-31	1 049	22	1,2
Trehörningen 1 ¹⁾	Kävlinge	Bostäder	18-06-01	3 420	121	6,6
Summa				22 050	434	32,9

¹⁾ Ingår även i projektportföljen nedan

Projektportföljen

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

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

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

Brinova kommer att intensifiera arbetet med att identifiera potentiella byggrätter samt initiera utnyttjandet av befintliga sådana.

Projektportföljen

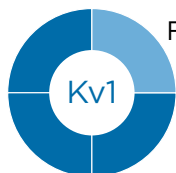
Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Färgaren 21	Eslöv	2 000	39	Bostäder	2017
Tenoren 1	Helsingborg	2 000		Förskola	2018
Trehörningen 1	Kävlinge	3 420	52	Bostäder	2018
Gasverket 18	Karlskrona	8 000		Arena	2019
Hammar	Kristianstad	3 300	60	Bostäder	2019
Summa		18 700	151		

Färgaren 21, Eslöv.

Brinova bedriver en aktiv projektutveckling, inte minst inom bostadssektorn. Totalt har bolaget för närvarande cirka 150 bostäder i produktion i olika stadier. Ett projekt är Färgaren 2 i Eslöv, som visas på bilden, där bolaget idag har cirka 460 lägenheter och 10 000 kvadratmeter lokaler. Fastigheten är belägen i centrala Eslöv nära tågstationen och torget. Byggnaden som är under uppförande kommer att ha fem våningar med 39 lägenheter. De kommer att hålla en mycket hög standard med bland annat helkaklade badrum, Ballingslöv Kök med granit-bänkskiva och Whirlpool vitvaror. Samtliga lägenheter kommer att ha minst en egen uteplats. De första hyresgästerna kommer att flytta in i början på det fjärde kvartalet.



Väsentliga händelser



Första kvartalet

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

Brinova anställde en enhetschef till en ny förvaltningsenhet i Eslöv.

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

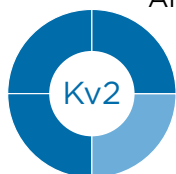
Brinova tilldelades, tillsammans med sex andra byggherrar, markanvisning i området Hammar i Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder. Brinova planerar att bygga totalt 60 hyreslägenheter.

med att bygga den nya arenan, Karlskrona Arena. Arenan på 8 000 kvm som ska stå klar under hösten 2018 kommer att inrymma sporter som handboll och innebandy samt olika typer av evenemang. Den kommer att inhysa en huvudhall för cirka 2 500 åskådare och en sidoarena för 600-700 åskådare.

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

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

Brinova frånträdde projektfastigheterna, som i princip bestod av byggrätter, Magasinet 1 och 4 samt Intendenten 3,4 och 5 i Hässleholm. Totalt cirka 8 300 kvm. Avtal om försäljning tecknades 24 januari 2017, men transaktionen var att betrakta som närtståendetransaktion villkorat av beslut på Brinovas årsstämma 2017. Transaktionen baseras på ett underliggande fastighetsvärde om 52 Mkr. Bolaget kan genom försäljningen fokusera på sina orter med en mer utvecklad närvaro och en aktiv förvaltning.



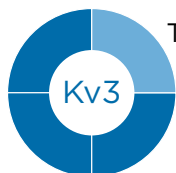
Andra kvartalet

Brinova tillträdde fastigheten Karlskrona Gasverket 18, Idrotts- och Östersjöhallen i Karlskrona. Förvärfvsavtalet tecknades den 11 oktober 2016. Fastigheten förvärfvas för 10 Mkr och kommunen har tecknat ett 25-årigt hyresavtal till ett hyresvärde om totalt cirka 300 Mkr. Brinova kan nu påbörja arbetet



Piggvaren 5, Eslöv.

Brinova förstärkte genom förvärfvet av Piggvaren 5 sin närvaro på Berga-området på den prioriterade orten Eslöv och skapar på så sätt förvaltningssynergier. Fastigheten tillträdde den 4 september 2017.



Tredje kvartalet

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

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

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

fastighetsvärde om 27 Mkr. Fastigheten tillträdde den 1 september 2017.

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

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

Händelser efter periodens utgång

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

Fastigheten Färgaren 21 i Eslöv tillträdde den 31 oktober 2017. Avtal om förvärv av fastigheten, som är en nybyggd bostadsfastighet, tecknades i januari 2017.



Sjöhem 11, Kristianstad.

En av fastigheterna där avtal om förvärv tecknades under kvartalet som förhyrs av Sparbanken Skåne. Fastigheten tillträdde den 2 oktober 2017.

Hammar, Kristianstad.

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



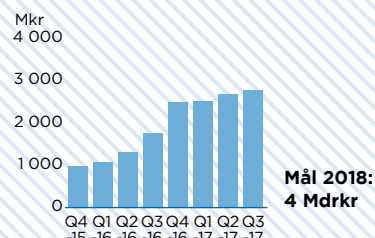
Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	2016 Jan-dec
Nettoomsättning	21,0	7,0	9,7
Rörelsens kostnader	-19,8	-16,2	-25,5
Rörelseresultat	1,2	-9,2	-15,8
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	0,0	0,0	-54,5
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7,2	0,1	0,1
Räntekostnader och liknande kostnader	-12,0	0,0	-0,6
Resultat efter finansiella poster	-3,6	-9,1	-70,8
Värdeförändringar derivat	1,1	0,0	-0,6
Bokslutsdispositioner	1,5	0,0	0,0
Resultat före skatt	-1,0	-9,1	-71,4
Skatt på periodens resultat	2,3	2,2	1,4
Periodens resultat	1,3	-6,9	-70,0

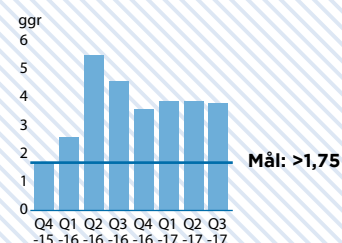
Balansräkning i sammandrag	2017-09-30	2016-09-30	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	31,3	0,0	0,0
Materiella anläggningstillgångar	1,9	0,5	0,6
Långfristiga fordringar på koncernföretag	440,1	0,0	0,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	886,8	645,5	920,1
Summa anläggningstillgångar	1 360,1	646,0	920,7
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	264,5	184,7	155,3
Kortfristiga fordringar	13,0	5,1	4,1
Kassa och bank	61,4	21,4	144,5
Summa omsättningstillgångar	338,9	211,2	303,9
SUMMA TILLGÅNGAR	1 699,0	857,2	1 224,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	902,5	654,3	901,2
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	441,0	0,0	0,0
Övriga långfristiga skulder	0,1	0,0	0,6
Summa långfristiga skulder	441,1	0,0	0,6
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	339,1	198,5	311,1
Övriga kortfristiga skulder	16,3	4,4	11,7
Summa kortfristiga skulder	355,4	202,9	322,8
Summa eget kapital och skulder	1 699,0	857,2	1 224,6

Finansiella mål

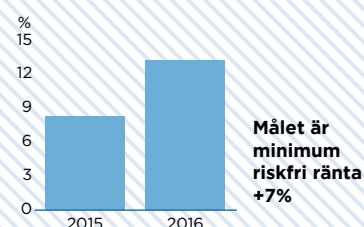
Tillväxt, fastighetsportföljens utveckling



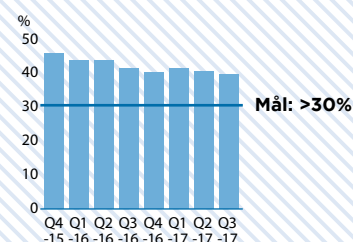
Räntetäckningsgrad



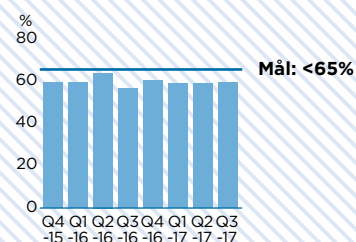
Avkastning på eget kapital



Soliditet



Belåningsgrad



Övrig information

Aktier och ägare

Brinovas B-aktie är sedan den 30 september 2016 noterad på Nasdaq Stockholm First North Premier. Stängningskursen den 29 september 2017 var 13,45 kronor, att jämföra med stängningskursen den 30 juni 2017 som var 13,50 kronor, vilket innebär att kursen under perioden minskade med 0,4 procent. Fastighetsindexet Crex steg under perioden med 4,2 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI steg med 1,5 procent. Under perioden har Brinova-aktien som högst noterats i 13,45 kronor senast den 29 september och som lägst 12,45 kronor den 7 september.

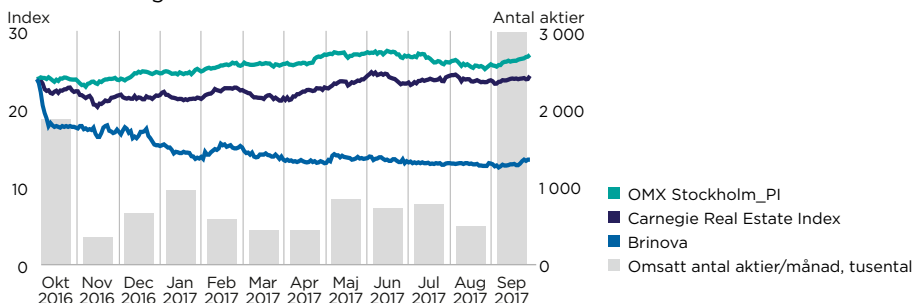
Per den 30 september har Brinova 2 573 aktieägare som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 53,1 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

Utdelning och utdelningspolicy

Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför beslutade stämman, på styrelsens förslag, att ingen utdelning lämnades för 2016. Brinova har som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare.

Ägarstruktur per 2017-09-30	Antal			
	A-aktier, tusental	B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	29,8	43,3
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	25,5	34,7
ER-HO Förvaltning AB	2 400	6 147	11,8	12,3
Länsförsäkringar fondförvaltning AB	-	2 350	3,3	1,0
TASS AB	-	1 000	1,4	0,4
Övriga aktieägare	-	20 425	28,2	8,3
Summa	19 200	53 113	100,0	100,0

Kursutveckling



Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova följer i sin koncernredovisning den av Europeiska Unionen antagna IFRS (International Financial Reporting Standards) och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Vidare har tillämpliga bestämmelser i årsredovisningslagen tillämpats. Moderbolaget har upprättat sina finansiella rapporter i enlighet med årsredovisningslagen och RFR 2 Redovisning för juridiska personer. För fullständiga redovisningsprinciper hänvisas till Brinovas årsredovisning för 2016. Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med Årsredovisningen för 2016.

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

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

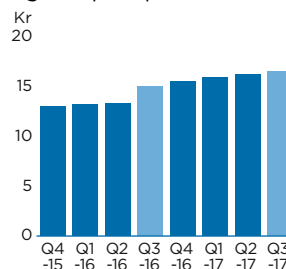
IFRS 15 Intäktsredovisning tillämpas från den 1 januari 2018. Brinovas intäkter består i allt väsentligt av hyresintäkter från fastigheter samt försäljningsintäkter från fastigheter. Rekommendationen medför utökade upplysningskrav från försäljningar, till exempel om det finns någon form av rörlig eller villkorad köpeskilling och/eller inslag av finansiering. Förtydliganden har också kommit som i korta drag innebär att identifiera prestationsåtaganden för huvudman

Aktieinformation

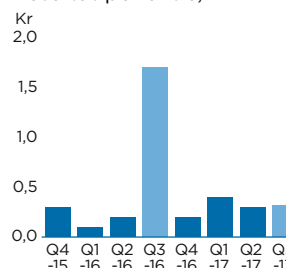
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

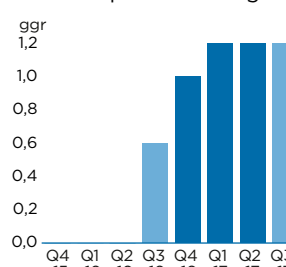
Eget kapital per aktie



Resultat per aktie, kr



Eget kapital per aktie/ börskurs per balansdag



Brinova noterades 30 september 2016.

kontra agent. Detta kan påverka intäktsredovisningen vid vidarefakturerings till hyresgäst, vilket i sin tur avgörs om Brinova agerar som huvudman eller agent i sådana situationer. Då Brinova redovisar försäljningen av fastighetstransaktioner på tillträdesdagen bedöms detta inte ha någon större påverkan. En genomlysning pågår för att bedöma vilken inverkan standarden har, vi bedömer att standarden kan påverka de finansiella rapporterna.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan påverkas av ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Dessa beskrivs mer utförligt i 2016 års årsredovisning.

Hållbarhetsarbetet

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

Personal och organisation

Antalet anställda uppgick på balansdagen till 20 personer. De anställda är lokalt placerade i Landskrona, Kristianstad, Karlskrona och på huvudkontoret som under perioden flyttats till Helsingborg.

Marknadsutsikter

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

Rapportens undertecknande

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

Helsingborg den 9 november 2017

Erik Selin
Ordförande

Johan Edenström

Johan Ericsson

Mikael Hofmann

Erik Paulsson

Svante Paulsson

Per Johansson, VD

Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

Finansiell kalender

Bokslutskommuniké,
januari-december 2017
26 februari 2018

För vidare information, vänligen kontakta:

Per Johansson, CEO
per.johansson@brinova.se
Tel. 0708-17 13 63

Malin Rosén, CFO
malin.rosen@brinova.se
Tel. 0709-29 49 52

Certified Adviser

Remium Nordic AB
Humlegårdsgatan 20
114 46 Stockholm
08-454 32 20

Nyckeltal

Nyckeltal	2017 Jan-sep	2016 Jan-sep	2016 Jan-dec	Definitioner
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	6,3	15,6	13,3	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.
Avkastning på totalt kapital, %	3,7	9,1	8,1	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	4,3	4,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader.
Genomsnittlig ränta, %	1,7	1,1	1,5	Genomsnittlig ränta på låneportföljen med hänsyn tagen till derivat.
Soliditet, %	39,8	41,5	40,5	Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.
Förvaltningsresultat, Mkr	59,0	22,4	33,4	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.
Resultat före skatt, Mkr	86,4	134,2	148,6	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat.
Periodens resultat, Mkr	73,4	104,7	116,4	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat.
Balansomslutning, Mkr	3 001,1	1 901,5	2 766,7	
Aktierelaterade				
Eget kapital per aktie, kr	16,5	15,0	15,5	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens/årets slut.
Resultat per aktie, kr	1,0	2,3	2,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,8	0,5	0,7	Förvaltningsresultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier vid periodens/årets slut.
Antal utestående aktier, miljoner	72,3	52,6	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	72,3	45,8	49,5	
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	145,2	75,2	111,6	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat.
Driftsöverskott, Mkr	90,1	40,4	60,9	Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.
Hysesvärde, Mkr	222,0	151,7	205,2	Utgående hyra på årsbasis, med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90,4	86,2	89,5	Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.
Överskottsgrad, %	62,1	53,7	54,6	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna.
Belåningsgrad, %	59,4	56,4	60,3	Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens slut.
Uthyrbar yta, tkvm	183,1	136,9	184,0	Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Brinova i korthet – lokala värden

Brinova utvecklar bostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

Vårt löfte

Lokala värden

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

Vår vision

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

Vår affärsidé

Vi tror på långsiktighet

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

Vi tror på samverkan

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

Vi tror på helhetsansvar

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

Våra finansiella mål

Tillväxt

- Fastighetsbestånd + 4 Mdkr senast Q4 2018.

Resultat

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

Finansiell stabilitet

- Soliditet – minst 30 procent.

Övergripande strategier

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

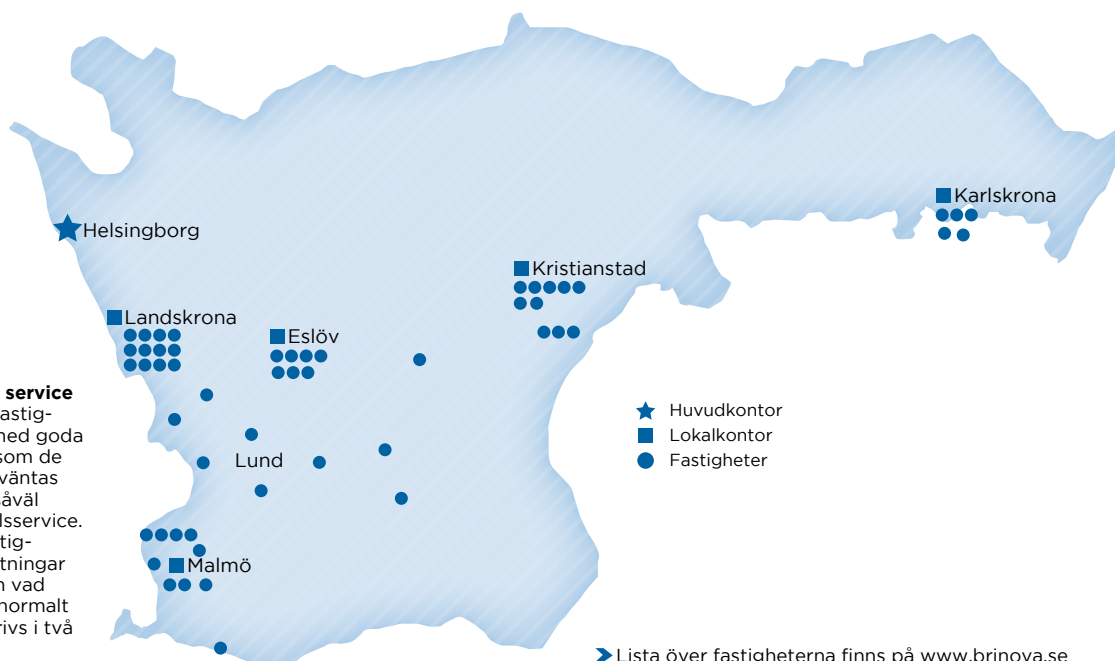
Hållbarhetsmål

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

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

Attraktiva orter för boende och service

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



Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

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

Fastighetsbeståndet om 183 145 kvadratmeter har ett marknadsvärde på cirka 2,8 miljarder kronor. Värden skapas genom selektiva förvärv, effektiv fastighetsutveckling och en aktiv förvaltning. Ett starkt kassaflöde möjliggör en attraktiv direktavkastning till ägarna såväl som en fortsatt utveckling av verksamheten.

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



Huvudkontor

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

Lokalkontor

Brinova - Landskrona
Östergatan 29
261 34 Landskrona

Brinova - Kristianstad
Björkhemsvägen 15D
291 54 Kristianstad

Brinova - Karlskrona
Drottninggatan 38
371 32 Karlskrona

Brinova - Eslöv
Malmgatan 1 B
241 30 Eslöv