

Ökade hyresintäkter och starka kassaflöden

Rosmarinen 34, Helsingborg.

Ökade hyresintäkter och starka kassaflöden

Fastighetsvärde **4 625** Mkr Uthyrbar yta **245** tkvm Hyresvärde **326** Mkr Uthyrningsgrad **95** %

Koncernen i siffror	2020 apr-jun	2019 apr-jun	För- ändring	2020 jan-jun	2019 jan-jun	För- ändring	2019 jul- 2020 jun	2019 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	75,5	68,4	10%	150,3	134,4	12%	295,9	280,0
Driftsöverskott, Mkr	48,3	43,1	12%	94,5	81,7	16%	189,5	176,7
Förvaltningsresultat, Mkr	29,4	25,0	18%	56,7	47,8	19%	113,9	105,0
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	3,1	34,7	-91%	15,3	47,2	-68%	102,9	134,7
Värdeförändringar derivat, Mkr	-9,2	-24,1	-62%	-31,4	-41,5	-24%	-9,6	-19,7
Periodens totalresultat, Mkr	17,1	28,0	-39%	32,1	40,9	-22%	162,6	171,4
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,22	0,39	-44%	0,42	0,57	-26%	2,20	2,37
Eget kapital per aktie, kr	21,50	19,05	13%	21,50	19,05	13%	21,50	20,85
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	23,99	21,05	14%	23,99	21,05	14%	23,99	23,04
Fastighetsvärde, Mkr	4 625,1	4 024,9	15%	4 625,1	4 024,9	15%	4 625,1	4 321,3
Uthyrbar yta, tkvm	244,8	224,9	9%	244,8	224,9	9%	244,8	240,1
Hyresvärde, Mkr	325,8	295,1	10%	325,8	295,1	10%	325,8	313,2
Uthyrningsgrad, %	94,6	93,7	1%	94,6	93,7	1%	94,6	94,3

Januari-juni

Hyresintäkterna ökade för perioden med 12 procent som en effekt av förvärv, nyuthyrningar och färdigställda projekt. Som ett resultat av de ökade hyresintäkterna förbättrades även driftsöverskottet med 16 procent. Förvaltningsresultatet utvecklades även det positivt med 19 procent. Totala orealiserade värdeförändringar uppgick till -16,1 Mkr (5,7), som bestod av värdeförändringar på fastigheter om 15,3 Mkr (47,2) och värdeförändringar på derivat om -31,4 (-41,5) Mkr. Det gav sammantaget ett resultat för perioden om 32,1 Mkr (40,9) motsvarande ett resultat per aktie om 0,42 kronor (0,57).

Väsentliga händelser under kvartalet

Med anledning av effekterna av spridningen av Covid-19 har vi gjort noggranna analyser utifrån olika riskscenarion. Vi är ödmjuka för de långsiktiga konsekvenserna som pandemin kan orsaka framöver. 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 det lämnade stödet i resultaträkningen till 0,3 Mkr. Vi räknar inte med att lämna några hyresrabatter under det tredje kvartalet. Vi har genomfört åtgärder för att minska smittspridningen genom att ändra på bl. a. våra service rutiner och i ökad utsträckning använt oss av digitala verktyg.

- Brinova har tilldelats markanvisning i Tappets bostadsområde i Åhus, Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder. Brinova kommer att bygga totalt 48 hyreslägenheter.
- Som ett led i att minska Brinovas kommersiella innehåll konverteras cirka 2 800 kvm kontorsytor 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.

digandet 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 är inlett och innefattar projektutveckling, markanvisningar, markförvärv och byggnation. En första beställning är gjord av 57 lägenheter i Karlskrona och 48 lägenheter i Åhus.
- Årsstämman genomfördes och till ny styrelseledamot att efterträda Svante Paulsson valdes Lennart Mauritzson, VD och Koncernchef på Backahill AB. I övrigt gjordes inga förändringar i styrelsesammansättningen jämfört med föregående räkenskapsår.
- Avtal om förvärv av fastigheten Lund Orkesterdikt 10 tecknades i maj. 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 tillträdde omgående.
- Fastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 tillträdde. Fastigheten består av 77 bostadslägenheter och ett underjordiskt garage med 65 platser. Fastigheten förvärvades för 205 Mkr och har ett hyresvärde om 11,1 Mkr.
- Fastigheten Hörby Dybeck 4 frånträdde. 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.

Väsentliga händelser efter kvartalets utgång

- Avtal om förvärv av en bostadsfastighet och ett LSS-boende i Karlskrona för ett underliggande fastighetsvärde om 42 Mkr. Tillträde sker den 1 september 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.

➤ Läs mer om väsentliga händelser på sidan 12.

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

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

Projektutveckling – värdeskapare för alla intressenter

Det andra kvartalet har präglats av ett noga planerat arbete för att minimera konsekvenserna av Covid-19, där omsorgen om våra hyresgäster och medarbetare kommer först. Samtidigt har kvartalet innehållit en hel del framåtriktade åtgärder som säkerställer både värdetillväxt och fastigheter som möter kundkrav och god förvaltningsekonomi. Vi kan efter årets första sex månader glädjas över fortsatt förbättrade nyckeltal i jämförelse med fjolåret. Förvaltningsresultatet ökade med 19 procent.

Stabila tillgångar i utmanande tider

Brinova har anpassat verksamheten utifrån utmaningarna kopplat till Covid-19 och kunnat bibehålla kundservice, kundkontakt och uthyrningsarbete genom ett proaktivt arbete mycket tack vare våra digitala tjänster. Våra tillgångar består främst av hyresbostäder och samhällsfastigheter med långa avtal som säkerställer stabila kassaflöden. Vi har en trygg bankfinansiering och en kundstock där andelen hyresintäkter som kan komma att påverkas av den rådande situationen är marginell. Resultatpåverkan för andra kvartalet har uppgått till 0,3 Mkr. Vi är samtidigt ödmjuka inför de konsekvenser pandemin medför för både människor och verksamheter. Vi följer utvecklingen noga med en hög beredskap att agera ytterligare.

Stärkta positioner i kvartalet

Brinova har under kvartalet förvärvat ett LSS-boende i Östra Torn i Lund, fullt uthyrd till Lunds kommun. Fastigheten, en kvalitativ LSS-enhet byggd 2010 med 5 lägenheter om 2 rum och kök samt allmänna ytor, kompletterar vårt befintliga bestånd av LSS-enheter.

Vi har också varit lyckosamma i uthyrningsarbetet kring Rosmarinen 34, en nyproducerad bostadsfastighet i Helsingborg med 77 lägenheter, där inflyttning sker under augusti.

Framtidsorienterad projektutveckling med stor projektportfölj

Brinovas projektportfölj ger stöd åt de mål kring tillväxt som ställts upp i vår affärsplan. Ett flertal projekt löper på för planerad inflyttning och nya projekt och samarbeten har säkerställts under andra kvartalet, cirka 800 lägenheter i olika stadier i projektportföljen.

I juni togs nästa steg tillsammans med Eksjöhus Bostad när ett intentionsavtal tecknades med syftet att samarbeta avseende produktion av bostäder på den marknad där Brinova är verksam. Det kan vara att gemensamt delta i markanvisningstävlingar i syfte att skapa nya projekt för båda parter. Ett gott exempel är just vårt projekt i Åhus där vi tillsammans lämnade ett anbud med blandade upplåtelseformer och därefter vann markanvisningstävlingen där vi nu kommer kunna uppföra 48 lägenheter. Vi har även inom samarbetet en produktion om 57 lägenheter i Karlskrona kommun.

Vi har under våren i pandemins spår kunnat se nya arbetsmönster växa fram, där många har arbetat hemifrån, men också en rejäl framflyttning av den digitala utvecklingen. Detta kommer att skapa långsiktiga förändrade arbetsmönster. För oss är det viktigt att både följa och vara proaktiva i denna utveckling. Att redan nu planera vilka åtgärder vi kan göra i våra bostäder för att kunna uppfylla nya krav och stödja nya arbetssätt. Att tex kunna tillföra arbetsytor, mötesrum med teknik för digitala möten, som kan bli en utökad affär för bolaget genom att vissa hyresintäkter flyttas från kontor till bostäder.

Ansaret för kunderna kommer först

Som fastighetsägare har Brinova en speciell och ansvarsfull roll. Vi hanterar våra hyresgästers hem och arbetsplatser. Sedan 2018 genomför Brinova därför löpande kundundersökningar, NKI (Nöjd Kund Index), för att fånga upp hyresgästernas syn på bolaget som hyresvärd.

Under våren 2020 genomfördes vår andra NKI-undersökning för hyresbostäder och vi kan glädja oss åt att det samlade betyget blev 4,1 (av 5), en förbättring från 3,8. Hela 84 procent av de som hyr en bostad av Brinova är nöjda med sitt boende. Undersökningen har också gett värdefull återkoppling på hur verksamheten kan förbättras.

Fortsatt stabil efterfrågan, god finansiell ställning

Vid Brinovas årsstämma, under omständigheterna anpassad och nedskalad, presenterades räkenskapsåret 2019 som visar på en fortsatt god finansiell ställning för koncernen. Vid årets stämma valdes också Lennart Mauritzson in som ny styrelsemedlem. Brinovas finansiella styrka och förmåga att ta till vara på förvärvsmöjligheter förstärktes ytterligare i samband med vårens riktade nyemission som genomfördes till en premie i förhållande till det vid tidpunkten för emissionen långsiktiga substansvärdet per aktie i bolaget.

Samtidigt som den pågående pandemin skapar oro och avvaktan ser vi också en fortsatt stark underliggande marknad för bostäder och samhällsfastigheter och kommer att utnyttja de möjligheter vi ser till att fortsätta vår tillväxt genom primärt projektutveckling. Det gör vi med stabil finansiell ställning och en intressant projektportfölj. Jag är därför starkt i tron att vi fortsätter utveckla vår koncern och skapar värde åt alla våra intressenter också under 2020.



Förbättrade nyckeltal också i andra kvartalet.

Förvärv av samhällsfastighet i Lund.

Nytt intentionsavtal med Eksjöhus Bostad.

Fortsatt stor efterfrågan på hyresbostäder och samhällsfastigheter.

Intäkter och resultat

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

Hyresintäkter

I det andra kvartalet ökade hyresintäkterna jämfört med motsvarande kvartal föregående år med 10 procent till 75,5 Mkr (68,4). Ökningen mellan kvartalen är en effekt av förvärv, nyuthyrningar, hyreshöjningar och färdigställda projekt. För det första halvåret uppgick hyresintäkterna till 150,3 Mkr (134,4).

Driftsöverskott och överskottsgrad

Fastighetskostnaderna för det andra kvartalet uppgick till 27,6 Mkr (25,5). En ökning med 2,1 Mkr på grund av förvärvade och tillträdde fastigheter samt färdigställda projekt. För det första halvåret uppgick fastighetskostnaderna till 56,4 Mkr (53,3).

Driftsöverskottet för det andra kvartalet ökade till 48,3 Mkr (43,1) och för det första halvåret 94,5 Mkr (81,7) vilket ger en överskottsgrad för hela perioden om 62,9 procent (60,1). Brinova har som mål att överskottsgraden ska uppgå till minst 60 procent beräknat på helåret. För rullande 12 månader uppgår överskottsgraden till 64,0 procent (63,0). 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 andra kvartalet uppgick till 29,4 Mkr (25,0) och för det första halvåret 56,7 Mkr (47,8). Förvaltningsresultatet för det första halvåret förbättrades med 8,9 Mkr eller 19 procent som en effekt av det ökade driftsöverskottet.

Finansnetto

Finansnettot för det andra kvartalet uppgick till -14,2 Mkr (-13,7) och för det första halvåret -27,9 Mkr (-26,3). 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 andra kvartalet uppgick till 3,1 Mkr (34,7) och för det första halvåret 15,3 Mkr (47,2) och kan hänföras bland annat till hyreshöjningar på bostadslägenheter och färdigställda projekt. Värdeförändringen på räntederivatet för det andra kvartalet uppgick till -9,2 Mkr (-24,1) och för det första halvåret -31,4 Mkr (-41,5).

Skatt

Det andra kvartalets skattekostnad uppgick till 6,2 Mkr (7,6) och för det första halvåret 8,5 Mkr (12,6). 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 andra kvartalets totalresultat uppgick till 17,1 Mkr (28,0) och för det första halvåret 32,1 Mkr (40,9). Förbättrat driftsöverskott och förvaltningsresultat ökade resultatet, det lägre totalresultatet kan hänföras till lägre orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter som uppgick till 15,3 Mkr (47,2).

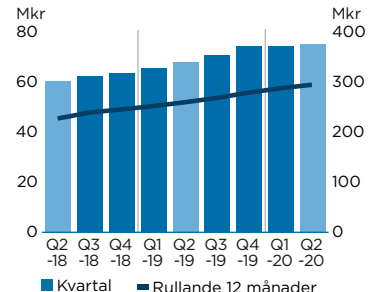
Närstående

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.

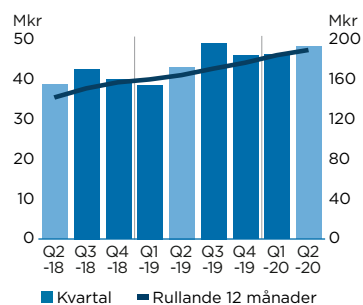
Segmentsrapportering

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

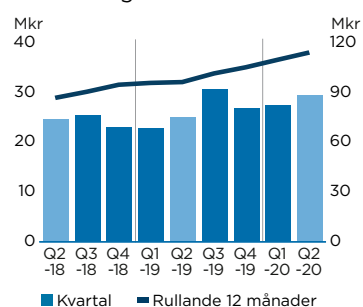
Hyresintäkter



Driftsöverskott



Förvaltningsresultat



Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jul- 2020 jun	2019 jan-dec
Hysesintäkter ¹⁾	75,5	68,4	150,3	134,4	295,9	280,0
Övriga intäkter	0,4	0,2	0,6	0,6	1,2	1,2
Fastighetskostnader	-27,6	-25,5	-56,4	-53,3	-107,6	-104,5
Driftsöverskott	48,3	43,1	94,5	81,7	189,5	176,7
Central administration	-4,7	-4,4	-9,9	-7,6	-20,2	-17,9
Finansiella intäkter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Finansiella kostnader	-14,2	-13,7	-27,9	-26,3	-55,4	-53,8
Förvaltningsresultat	29,4	25,0	56,7	47,8	113,9	105,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	3,1	34,7	15,3	47,2	102,9	134,8
Värdeförändringar derivat	-9,2	-24,1	-31,4	-41,5	-9,6	-19,7
Resultat före skatt	23,3	35,6	40,6	53,5	207,1	220,0
Skatt	-6,2	-7,6	-8,5	-12,6	-44,5	-48,6
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	17,1	28,0	32,1	40,9	162,6	171,4
Periodens övriga totalresultat	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	17,1	28,0	32,1	40,9	162,6	171,4
Periodens resultat, kr per aktie före och efter utspädning	0,2	0,4	0,4	0,6	2,2	2,4
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	78,8	72,3	75,6	72,3	73,9	72,3

1) Av hyresintäkterna för perioden januari till juni 2020 utgör 7,5 Mkr (5,7) serviceintäkter.

Segmentsredovisning

Mkr	Region Väst		Region Öst		Koncern- gemensamt		Summa	
	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Intäkter ¹⁾	104,8	104,9	45,5	29,5	0,6	0,6	150,9	135,0
Driftsöverskott	65,3	62,6	28,6	18,5	0,6	0,6	94,5	81,7
Förvaltningsresultat	48,4	46,5	22,1	14,1	-13,8	-12,8	56,7	47,8
Värdeförändringar fastigheter	7,6	29,0	7,7	18,2	0,0	0,0	15,3	47,2
Värdeförändringar derivat	0,0	0,0	0,0	0,0	-31,4	-41,5	-31,4	-41,5
Resultat före skatt	56,1	75,6	29,8	32,2	-45,3	-54,3	40,6	53,5
Fastighetsvärde	3 410,9	2 978,6	1 214,2	1 046,3	0,0	0,0	4 625,1	4 024,9
Årets fastighetsförvärv	247,3	0,0	18,2	132,3	0,0	0,0	265,5	132,3
Övriga investeringar i fastigheter	23,3	16,1	21,7	70,1	0,0	0,0	45,0	86,2

1) Av intäkterna utgör 3,8 Mkr (3,4) respektive 3,7 Mkr (2,3) serviceintäkter från region öst respektive region väst.

Kvartalsöversikt

	2020 apr-jun	2020 jan-mar	2019 okt-dec	2019 jul-sep	2019 apr-jun	2019 jan-mar	2018 okt-dec	2018 jul-sep
Hysesintäkter, Mkr	75,5	74,8	74,5	71,1	68,4	66,0	63,9	62,5
Driftsöverskott, Mkr	48,3	46,2	45,9	49,1	43,1	38,6	40,0	42,6
Överskottsgrad, %	64,0	61,8	61,6	69,1	63,0	58,5	62,6	68,2
Uthyrningsgrad, %	94,6	94,1	94,3	93,8	93,7	92,5	92,6	91,7
Förvaltningsresultat, Mkr	29,4	27,3	26,7	30,5	25,0	22,8	23,0	25,3
Periodens totalresultat, Mkr	17,1	15,0	86,4	44,1	28,0	12,9	32,0	39,9
Värdeförändringar fastigheter, Mkr	3,1	12,2	44,5	43,0	34,7	12,5	25,4	16,5
Värdeförändringar derivat, Mkr	-9,2	-22,2	39,9	-18,1	-24,1	-17,4	-8,4	6,7
Avkastning på eget kapital, %	1,1	1,0	2,9	3,2	2,0	1,0	2,5	3,1
Soliditet, %	34,8	33,5	33,4	32,9	33,0	33,9	34,4	36,0
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,22	0,21	1,19	0,61	0,39	0,18	0,44	0,55
Eget kapital per aktie, kr	21,50	21,06	20,85	19,66	19,05	18,66	18,48	18,04
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	23,99	23,59	23,04	22,06	21,05	20,22	19,73	19,07

Finansiell ställning

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

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital för perioden januari till juni uppgick till 56,8 Mkr (41,5). Periodens kassaflöde uppgick till 101,1 Mkr (13,6) och har främst påverkats av nyemission med 169,5 Mkr och av investeringar samt förvärv av förvaltningsfastigheter som uppgått till -124,4 Mkr.

Skulder till kreditinstitut

Koncernens skulder till kreditinstitut vid utgången av perioden uppgick till 2 812,7 Mkr, jämfört med 2 695,7 vid årets ingång, uppdelat på lån från fem banker. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 2,0 år (2,4). Av den totala skulden är 9 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.

Belåningsgraden vid utgången av perioden uppgick till 60,8 procent (62,4) och räntetäckningsgraden uppgick till 3,0 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 1,9 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. Innehavet och översiktliga villkor finns i tabellen på sidan 7. Periodens värdeförändring på Brinovas innehav uppgick till -31,4 Mkr (-41,5) vilket innebär att undervärdet uppgick till 61,8 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 och lösta lån från och med årsskiftet har inneburit ytterligare 125,1 Mkr i utökade ställda säkerheter i form av pantbrev. För mer information om ställda säkerheter och eventalförpliktelser, se 2019 års årsredovisning.

Eget kapital, soliditet och likvida medel

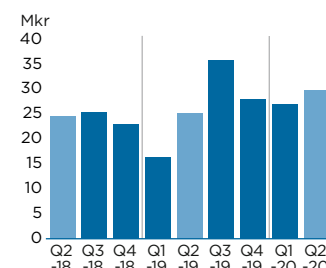
Det egna kapitalet uppgick vid periodens utgång till 1 710,5 Mkr, jämfört med 1 508,0 Mkr vid årets ingång, eller 21,5 kr per aktie (20,9). Soliditeten uppgick till 34,8 procent (33,4) vid periodens utgång och koncernens likvida medel vid samma tidpunkt uppgick till 203,7 Mkr (102,6).

Brinova genomförde 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 vid tidpunkten var ett pris över det långsiktiga substansvärdet per aktie.

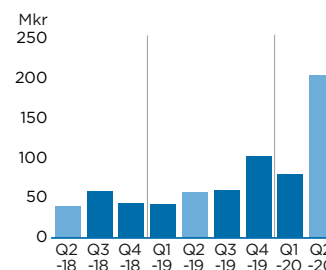
Koncernens rapport över förändring i koncernens eget kapital i sammandrag, Mkr

	2020-06-30	2019-06-30	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	170,4	0,0	0,0
Periodens resultat	32,1	40,9	171,4
Övrigt totalresultat	0,0	0,0	0,0
Belopp vid periodens slut	1 710,5	1 377,5	1 508,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0,0	0,0	0,0
Totalt eget kapital vid periodens slut	1 710,5	1 377,5	1 508,0

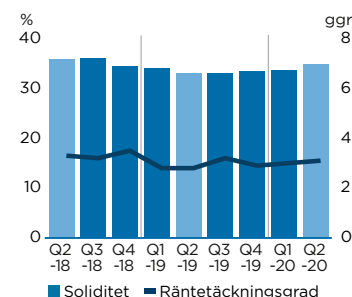
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapitalet, Mkr



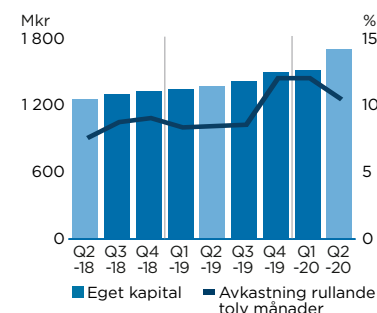
Likvida medel vid periodens slut



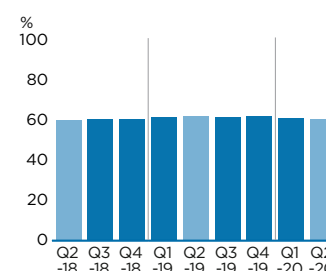
Soliditet och räntetäckningsgrad



Eget kapital och avkastning



Belåningsgrad



Koncernens kassaflödesanalys
i sammandrag

Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Löpande verksamheten			
Resultat före skatt	40,6	53,5	220,0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16,9	-5,5	-113,3
Betald skatt	-0,7	-6,5	-1,4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	56,8	41,5	105,3
Förändring av rörelsefordringar	1,6	-15,9	16,2
Förändring av rörelseskulder	9,5	-11,3	-51,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67,9	14,3	69,8
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-79,4	-72,8	-97,2
Avyttring av förvaltningsfastigheter	9,5	0,0	2,9
Investering i förvaltningsfastigheter	-44,9	-86,2	-145,1
Förvärv av inventarier	-0,2	0,0	-0,1
Förändring av finansiella tillgångar	39,8	17,5	6,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75,2	-141,5	-233,1
Finansieringsverksamheten			
Nyemission	169,5	0,0	0,0
Upptagna lån	143,5	235,9	449,1
Amortering leasing	0,0	0,0	-1,3
Amortering av låneskulder	-204,6	-95,0	-225,1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	108,4	140,9	222,7
Periodens kassaflöde	101,1	13,7	59,4
Likvida medel vid periodens början	102,6	43,2	43,2
Likvida medel vid periodens slut	203,7	56,9	102,6

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	4 625,1	4 024,9	4 321,3
Inventarier	0,7	0,9	0,8
Nyttjanderättstillgångar	25,4	21,0	26,2
Uppskjuten skattefordran	21,6	23,9	18,3
Andra långfristiga fordringar	7,4	13,8	13,8
Summa anläggningstillgångar	4 680,2	4 084,5	4 380,4
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	30,7	34,1	26,5
Likvida medel	203,7	56,9	102,6
Summa omsättningstillgångar	234,4	91,0	129,1
SUMMA TILLGÅNGAR	4 914,6	4 175,5	4 509,5
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 710,5	1 377,5	1 508,0
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	157,2	116,2	146,3
Skulder till kreditinstitut	2 554,0	1 843,4	2 406,1
Derivatinstrument	61,8	52,1	30,3
Leasingskulder	24,5	19,3	24,9
Övriga långfristiga skulder	43,3	13,1	17,4
Summa långfristiga skulder	2 840,8	2 044,1	2 625,0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	258,7	677,4	289,6
Leasingskulder	1,0	1,7	1,3
Övriga kortfristiga skulder	103,6	74,8	85,6
Summa kortfristiga skulder	363,3	753,9	376,5
Summa eget kapital och skulder	4 914,6	4 175,5	4 509,5

Kapitalbindning

Period (år)	Avtalsvolym, Mkr	Utnyttjat, Mkr	Ej utnyttjat, Mkr
<1	293	243	50
1-2	757	757	0
2-3	1 906	1 813	93
Totalt	2 956	2 813	143

Ränteförfall

Period (år)	Lånebelopp, Mkr	Ränta, %	Andel, %
< 1	1 463	2,9	52%
4-5	300	0,4	11%
5-6	100	0,0	4%
6-7	250	0,8	9%
7-8	400	1,3	14%
8-9	200	0,9	7%
9-10	100	0,0	3%
Totalt	2 813	1,9	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 juni 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

Fastighetsbeståndet

Portföljens värde uppgick till 4 625,1 Mkr (4 321,3) vid perioden utgång. Detta är en ökning med 303,8 Mkr sedan årsskiftet. Ökningen består av tillträdde förvärv, investeringar i det befintliga beståndet samt värdeförändringar. Brinovas fastighetsinnehav är koncentrerat till södra Sverige. Fastigheterna utgörs av hyresbostäder och samhällsfastigheter. Fastighetsinnehavet består av 86 fastigheter (84) med en total uthyrningsbar yta om 244 787 kvm (240 148) och är uppdelad på regionerna Väst och Öst. Det totala hyresvärdet för beståndet vid utgång- en av perioden uppgick till 325,8 Mkr (313,2). De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 308,3 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	56	3 411	232	221	96	168
Öst	30	1 214	94	87	92	77
Summa	86	4 625	326	308	95	245

Bokfört värde per fastighetstyp

	Mkr	%
Samhällsfastigheter	2 001	43
Bostäder	1 944	42
Kommersiellt	680	15
Summa	4 625	100

Förändring fastighetsvärde

	Mkr
Ingående verkligt värde	4 321,3
Fastighetsförvärv, förvärvat fastighetsvärde	265,5
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	45,0
Försäljningar	-22,0
Orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter	15,3
Summa	4 625,1

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.

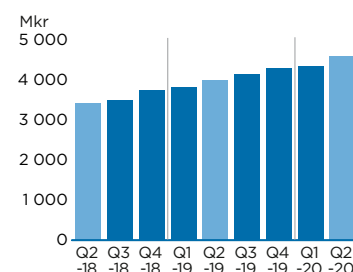
Avtal om förvärv av två fastigheter i Skurup tecknades i mars. På fastigheterna Passaren 1 och Pennan 1 uppförs 65 bostadslägenheter med en bostadsyta om cirka 4 900 kvm. Fastigheterna förvärfas för ett underliggande fastighetsvärde om 150 Mkr, beräknade hyresintäkter uppgår till 7,8 Mkr och tillträde sker under första 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 frånträdde den 26 juni 2020.

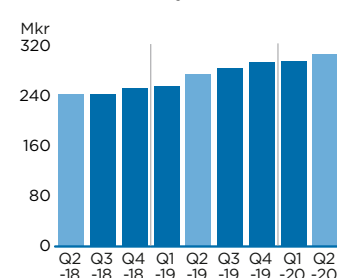
Avtal om förvärv av fastigheten Lund Orkesterdikt 10 tecknades i maj. Fastigheten har ett LSS-boende bestående av 5 lägenheter samt personal- och allmänna ytor, totalt 552 kvm uthyrbar yta, är fullt uthyrd till Lunds kommun och har ett hyresvärde om 1,5 Mkr. Fastigheten förvärvades för ett underliggande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

Bostadsfastigheten Helsingborg Rosmarinen 34 tillträdde 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 slutförklarade. Fastigheten har en uthyrbar yta om 5 500 kvm, ett hyresvärde om 11,1 Mkr och förvärvades för ett underliggande fastighetsvärde om 205 Mkr.

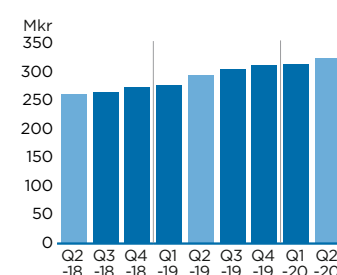
Fastighetsbestånd



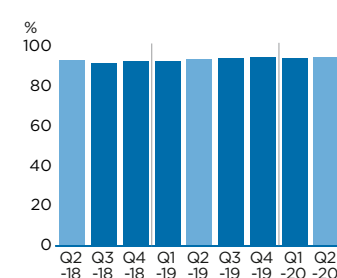
Kontrakterad hyra



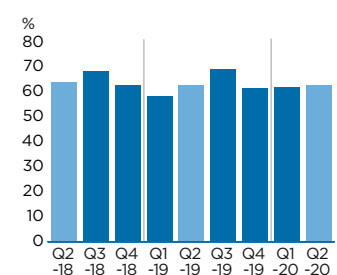
Hyresvärde



Uthyrningsgrad



Överskottsgrad



Investeringar

Under perioden januari till juni 2020 har investeringar i befintliga fastigheter skett med 45,0 Mkr jämfört med 85,5 Mkr samma period 2019, varav större delen avser byggnation av en ny förskola i Trelleborg, nyproduktion av bostäder i Karlskrona samt konvertering av kontorsytor till lägenheter i Karlskrona och Landskrona.

Orealiserade värdeförändringar

De orealiserade värdeförändringarna på Brinovas fastigheter under det andra kvartalet uppgick till 3,1 Mkr (34,7) och för det första halvåret 15,3 Mkr (47,2) på grund av effekter av hyreshöjningar och färdigställda projekt.

Tillträdde 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
Summa				7 140	246	14

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 tillträdde

Fastighet	Ort	Typ	Tillträde	Yta, kvm	Fastighetsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr
Passaren 1 och Pennan 1	Skurup	Bostäder	2021-03-31	4 872	150	8
Ankarcrona 4 ¹⁾	Karlskrona	Bostäder	2020-09-01	1 371	25	1,5
Järnsaxa 1 ¹⁾	Karlskrona	Samhällsfastighet	2020-09-01	460	17	1,2
Summa				6 703	192	10,7

1) Avtal har tecknats efter periodens utgång.

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.



Barsebäck 42:53, Kävlinge.

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

Projektutveckling

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

Projektportföljen¹⁾

Totalt beslutade investeringar uppgick per 30 juni 2020 till 289 Mkr, varav 230 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 tillsammans med kommunen en om- och tillbyggnad av befintlig förskolelokal. Total yta för om- och tillbyggnaden uppgår till 1 340 kvm och kommunen har tecknat ett nytt 25-årigt hyresavtal.

I Jämsjö, Nättraby och Rödeby i Karlskrona kommun kommer Brinova tillsammans med Eksjöhus Bostad att uppföra 57 klimatsmarta lägenheter med inflyttning 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, dessutom har bygglov har skickats in för första etappen med 94 bostäder.

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

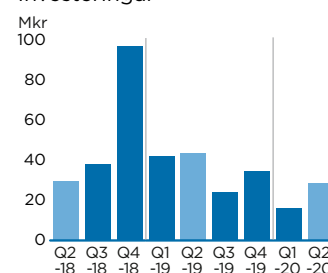
Första delen av projektet med det nya konceptet, Bolagret, är nu klart och har premiär i Kristianstad under augusti månad. Bolagret är ett förrådshotell och är en del av vår pågående utveckling av svåruthyrda ytor i källarplan. Ett koncept för att möta det ökande behovet av lagringsutrymme utifrån trenden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

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

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
Sadeln 2	Trelleborg	1 340		Förskola	2020
Jämsjö 6:5 mfl etapp 1	Karlskrona	700	10	Bostäder	2021
Jämsjö 6:5 mfl etapp 2	Karlskrona	560	8	Bostäder	2022
Västra Nättraby 10:87	Karlskrona	840	12	Bostäder	2021
Rödebyholm 1:42	Karlskrona	1 440	24	Bostäder	2021
Oxievång 7, etapp 1	Malmö	3 400	42	Bostäder	2022
Bajonetten 3	Kristianstad	1 200		Livsmedel	2021
Bajonetten 3, etapp 1	Kristianstad	5 790	94	Bostäder	2022
Bajonetten 6	Kristianstad	2 352		Förskola	2021
Saxen 11	Kristianstad	644	9	Bostäder	2021
Karl XV 17	Landskrona	387	7	Bostäder	2020
Getramsen, Kamomillen	Åhus	2 624	48	Bostäder	2021
Summa		21 277	254		

Akkumulerade värden pågående projekt

	Mkr
Hyresvärde	34
Driftsnetto	29
Investering	502
Nedlagt per bokslutsdatum	26
Värde vid projektslut	608

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	Äldreboende, Bostäder, m.m.	2022-2023
Summa		18 161	225		

Akkumulerade värden pågående projektutveckling

	Mkr
Hysesvärde	32
Driftsnetto	28
Investering	482
Nedlagt per bokslutsdatum	2
Värde vid projektslut	589

Pågående planarbete

Fastighet	Ort	Kvm	Lgh	Typ	Beräknat färdigt
Diverse fastigheter	Eslöv	31 540	280	Bostäder	2023-2024
Diverse fastigheter	Karlskrona	4 750	20	Bostäder, p-hus	2022
		36 290	300		

Akkumulerade värden pågående planarbete

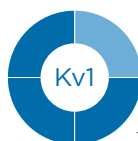
	Mkr
Hysesvärde	46
Driftsnetto	38
Investering	735
Nedlagt per bokslutsdatum	0
Värde vid projektslut	839

**Påfågeln 1, Vellinge.**

Inom projektet Påfågeln 1 har Brinova uppfört ett nytt äldreboende med 54 lägenheter. Genom den förtätning som Brinova initierade har dessutom tio välbehövliga hyresbostäder byggts, som stod klara i maj 2019.

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.

Väsentliga händelser



Första kvartalet

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

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 såldes för ett underliggande fastighetsvärde om 22,1 Mkr. Frånträde skedde under andra kvartalet.

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 förvärfvas för ett underliggande fastighetsvärde om 150 Mkr, beräknade hyresintäkter uppgår till 7,8 Mkr och tillträde sker under första kvartalet 2021.



Andra kvartalet

Brinova har, tillsammans med ett antal byggherrar, tilldelats markanvisning i Tåppets bostadsområde i Åhus i Kristianstads kommun för uppförandet av bostäder. 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 har genomförts 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 är inlett och innefattar projektutveckling, markanvisningar, markförvärv och byggnation. En första beställning är gjord 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 har tecknats med Swedbank. Avtalet omfattar 200 Mkr och en kapitalbindningsperiod om cirka 3 år.

Avtal om förvärv av fastigheten Lund Orkesterdikt 10 tecknades i maj. 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 tillträdde omgående.

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

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

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

Händelser efter periodens utgång

Avtal om förvärv av en bostadsfastighet och ett LSS-boende i Karlskrona för ett underliggande fastighetsvärde om 42 Mkr. Tillträde sker 1 september 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.



Rödebyholm 1:42, Karlskrona.

Intill redan befintliga fastigheter avser Brinova uppföra ytterligare cirka 24 bostadslägenheter i ett samarbete med Eksjöhus Bostad. I det koncept som Brinova har tagit fram tillsammans med Eksjöhus Bostad uppförs 57 attraktiva bostadslägenheter med hög standard inom befintliga fastigheter i Rödeby, Nättraby och Jämsjö i Karlskrona kommun.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning i sammandrag, Mkr	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-dec
Nettoomsättning	21,7	16,4	37,2
Rörelsens kostnader	-33,2	-23,4	-60,0
Rörelseresultat	-11,5	-7,0	-22,8
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	47,7	109,7	108,8
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11,2	8,6	30,4
Räntekostnader och liknande resultatposter	-16,2	-15,4	-36,1
Värdeförändringar derivat	-26,7	-41,5	-25,6
Resultat efter finansiella poster	4,5	54,4	54,7
Bokslutsdispositioner	0,0	0,0	63,6
Resultat före skatt	4,5	54,4	118,3
Skatt på periodens resultat	3,2	10,0	-2,1
Periodens resultat och periodens total resultat	7,7	64,4	116,2

Balansräkning i sammandrag, Mkr	2020-06-30	2019-06-30	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	145,0	152,2	145,7
Materiella anläggningstillgångar	0,7	0,9	0,8
Långfristiga fordringar på koncernföretag	1084,6	756,8	854,3
Övriga finansiella anläggningstillgångar	835,3	853,2	843,6
Summa anläggningstillgångar	2 065,6	1 763,1	1 844,4
Omsättningstillgångar			
Fordringar på koncernföretag	649,2	524,1	626,4
Kortfristiga fordringar	10,9	14,6	11,4
Kassa och bank	202,5	42,3	99,7
Summa omsättningstillgångar	862,6	581,0	737,5
SUMMA TILLGÅNGAR	2 928,2	2 344,1	2 581,9
Eget kapital och skulder			
Bundet eget kapital	318,2	289,3	289,3
Fritt eget kapital	965,0	764,1	815,9
Summa eget kapital	1 283,2	1 053,4	1 105,2
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1 206,1	777,4	975,8
Övriga långfristiga skulder	63,9	52,1	37,3
Summa långfristiga skulder	1 270,0	829,5	1 013,1
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	361,5	326,2	448,8
Skulder till kreditinstitut	0,0	125,0	0,0
Övriga kortfristiga skulder	13,5	10,0	14,8
Summa kortfristiga skulder	375,0	461,2	463,6
Summa eget kapital och skulder	2 928,2	2 344,1	2 581,9

Aktie och aktieägare

Brinovas B-aktie är noterad på Nasdaq Small Cap Stockholm i sektorn Real Estate. Stängningskursen den 30 juni 2020 var 24,80 kronor, att jämföra med stängningskursen den 31 mars 2020 som var 22,70 kronor, vilket innebär att kursen under kvartalet ökade med 9,25 procent.

Fastighetsindexet Crex ökade under perioden med 9,87 procent. Börsens totalindex OMX Stockholm PI ökade med 20,48 procent. Under det andra kvartalet har Brinovaaktien som högst noterats i 26,70 kronor den 14 april och som lägst 22,50 kronor den 1 och 2 april.

Per den 30 juni hade Brinova 2 826 aktieägare (2 653¹⁾) som totalt äger cirka 19,2 miljoner A-aktier och cirka 60,3 miljoner B-aktier. A-aktien berättigar till 10 röster och B-aktien till 1 röst.

Utdelning och utdelningspolicy

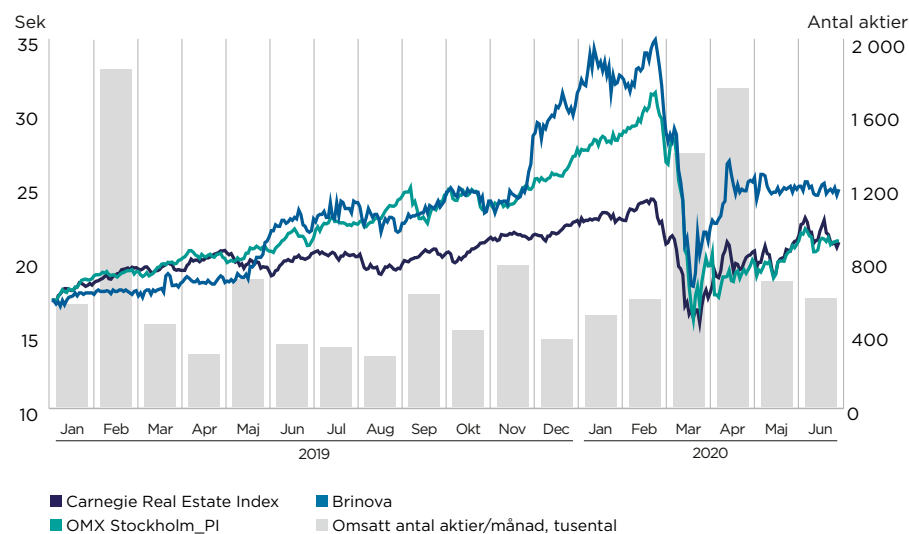
Brinova prioriterar tillväxt och likviditet och därför beslutade stämman i maj 2020, att ingen utdelning lämnas för 2019. Brinova har, i affärsplanen för perioden 2019–2021, som långsiktig målsättning att lämna utdelning till sina aktieägare med 30 procent av förvaltningsresultatet efter schablonberäknad skatt, efter att bolagets tillväxtmål om en fastighetsportfölj om 6 Mdkr har uppnåtts.

1) Föregående kvartal.

Ägarstruktur 2020-06-30

Namn	Antal A-aktier, tusental	Antal B-aktier, tusental	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	9 400	12 171	27,1	42,1
Fastighets AB Balder	7 400	11 020	23,2	33,7
ER-HO Förvaltning AB	2 400	6 146	10,7	11,9
Länsförsäkringar fondförvaltning AB		6 705	8,4	2,7
Verdipapirfond Odin Ejendom		3 203	4,0	1,3
SEB Nanocap		1 638	2,1	0,6
SEB AB		1 022	1,3	0,4
TASS AB		1 000	1,3	0,4
Övriga aktieägare		17 440	21,9	6,9
Summa	19 200	60 345	100,0	100,0

Kursutveckling

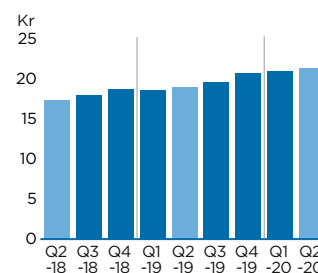


Aktieinformation

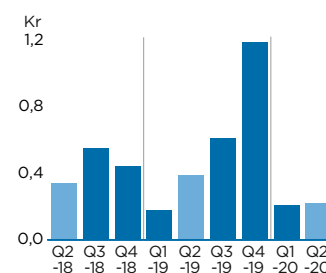
Kortnamn: BRIN B

ISIN-kod: SE0008347652

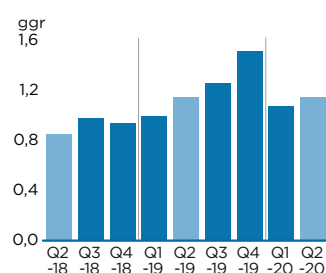
Eget kapital per aktie



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 0,3 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 37 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 låneutgifter 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

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

För vidare information, vänligen kontakta:



Per Johansson

CEO

per.johansson@brinova.se

Tel. 0708-17 13 63



Malin Rosén

Vice VD och CFO

malin.rosen@brinova.se

Tel. 0709-29 49 52

Finansiell kalender

Delårsrapport januari-september

11 november 2020

Bokslutskommuniké 2020

25 februari 2021

Delårsrapport januari-mars

27 april 2021

Delårsrapport januari-juni

15 juli 2021

Gjutaren 15, Eslöv.

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

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-jun	2019 jan-jun	2019 jul- 2020 jun	2019 jan-dec	Definitioner
Fastighetsrelaterade					
Hysesintäkter, Mkr	150,3	134,4	295,9	280,0	Hysesintäkter enligt Rapport över totalresultat
Driftsöverskott, Mkr	94,5	81,7	189,5	176,7	Driftsöverskott enligt Rapport över totalresultat
Hysesvärde, Mkr	325,8	295,1	325,8	313,2	Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor
Uthyrningsgrad, %	94,6	93,7	94,6	94,3	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde
Överskottsgrad, %	62,9	60,8	64,0	63,1	Driftsöverskott i procent av hyresintäkterna
Belåningsgrad, %	60,8	62,6	60,8	62,4	Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastigheternas värde vid periodens slut
Uthyrbar yta, tkvm	244,8	224,9	244,8	240,1	
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	2,0	3,0	10,5	12,1	Periodens resultat i procent av ett genomsnittligt eget kapital
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	3,0	6,0	7,0	Resultat före skatt med tillägg för finansiella kostnader i procent av en genomsnittlig balansomslutning
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,8	3,1	3,0	Resultat före skatt med återläggning av finansiella kostnader och orealiserade värdeförändringar i förhållande till finansiella kostnader
Genomsnittlig ränta, %	1,9	2,1	1,9	1,8	Beräknad årsränta för skulder till kreditinstitut, baserat på aktuella låneavtal i förhållande till totala skulder till kreditinstitut
Räntebindning, år	3,4	2,7	3,4	3,4	Viktad räntebindningstid för lån till kreditinstitut
Kapitalbindning, år	2,0	2,2	2,0	2,4	Viktad kapitalbindningstid för lån till kreditinstitut
Soliditet, %	34,8	33,0	34,8	33,4	Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen
Förvaltningsresultat, Mkr	56,7	47,8	113,9	105,0	Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar
Resultat före skatt, Mkr	40,6	53,5	207,1	220,0	Resultat före skatt enligt Rapport över totalresultat
Periodens resultat, Mkr	32,1	40,9	162,6	171,4	Periodens resultat enligt Rapport över totalresultat
Balansomslutning, Mkr	4 914,6	4 175,5	4 914,6	4 509,5	Balansomslutning enligt Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag
Aktierelaterade¹⁾					
Eget kapital per aktie, kr	21,5	19,1	21,5	20,9	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr	24,0	21,1	24,0	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⁾	0,4	0,6	2,2	2,4	Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Förvaltningsresultat per aktie, kr	0,8	0,7	1,5	1,5	Periodens förvaltningsresultat i förhållande till ett genomsnittligt antal utestående aktier
Antal utestående aktier, miljoner	79,5	72,3	79,5	72,3	
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	75,6	72,3	73,9	72,3	Vägt genomsnitt av antalet utestående aktier under perioden

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

2) Definition enligt IFRS.

Härledning av nyckeltal

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

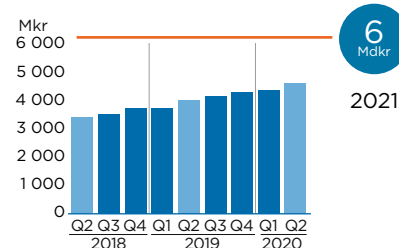
- Tillväxt, målet är en fastighetsportfölj om 6 Mdkr före utgången av 2021
- Räntetäckningsgraden ska inte understiga 1,75 ggr
- Avkastningen på eget kapital ska uppgå till riskfri ränta plus 7 procent
- Soliditeten ska lägst vara 30 procent

	Hän- visning	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jul- 2020 jun	2019 jan-dec
Fastigheternas redovisade värde, Mkr					
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 625,1	4 024,9	4 625,1	4 321,3
Räntetäckningsgrad, ggr					
Resultat före skatt, Mkr	RR	40,6	53,5	207,1	220,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	27,9	26,3	55,4	53,8
Orealiserade värdeförändringar, Mkr	RR	16,1	-5,7	-93,3	-115,0
Justerat resultat före skatt, Mkr		84,6	74,1	169,2	158,8
Justerat resultat som en multipel av finansiella kostnader, ggr		3,0	2,8	3,1	3,0
Avkastning på eget kapital, %					
Resultat efter skatt, Mkr	RR	32,1	40,9	162,6	171,4
Genomsnitt av IB och UB eget kapital, Mkr	BR	1 609,3	1 357,1	1 544,0	1 422,3
Avkastning på eget kapital, %		2,0	3,0	10,5	12,1
Soliditet, %					
Eget kapital, Mkr	BR	1 710,5	1 377,5	1 710,5	1 508,0
Balansomslutning, Mkr	BR	4 914,6	4 175,5	4 914,6	4 509,5
Soliditet, %		34,8	33,0	34,8	33,4
Belåningsgrad, %					
Skulder till kreditinstitut, Mkr	BR	2 812,7	2 520,8	2 812,7	2 695,7
Förvaltningsfastigheter, Mkr	BR	4 625,1	4 024,9	4 625,1	4 321,3
Belåningsgrad, %		60,8	62,6	60,8	62,4
Avkastning på totalt kapital, %					
Resultat före skatt, Mkr	RR	40,6	53,5	207,1	220,0
Återläggning av finansiella poster, Mkr	RR	27,9	26,3	55,4	53,8
Återläggning av värdeförändringar derivat, Mkr	RR	31,4	41,5	9,6	19,7
Genomsnitt av IB och UB balansomslutning, Mkr	BR	4 712,1	4 030,9	4 545,1	4 197,9
Avkastning på totalt kapital, %		2,1	3,0	6,0	7,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr					
Eget kapital, Mkr	BR	1 710,5	1 377,5	1 710,5	1 508,0
Uppskjuten skattefordran, Mkr	BR	-21,6	-23,9	-21,6	-18,3
Verkligt värde räntederivat, Mkr	BR	61,8	52,1	61,8	30,3
Uppskjuten skatteskuld, Mkr	BR	157,2	116,2	157,2	146,3
Långsiktigt substansvärde, Mkr		1 907,9	1 521,9	1 907,9	1 666,3
Antal utestående aktier vid årets utgång, st		79,5	72,3	79,5	72,3
Långsiktigt substansvärde per aktie, kr		24,0	21,1	24,0	23,0

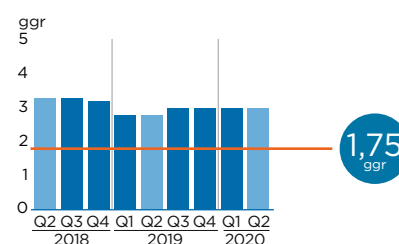
Finansiella mål

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.

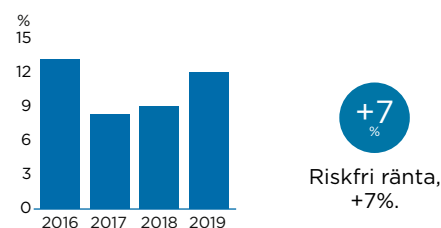
Fastighetsportföljens utveckling



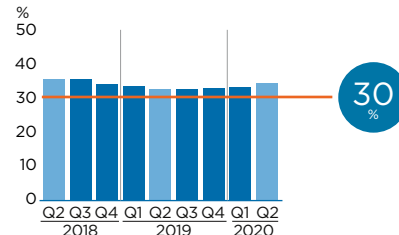
Räntetäckningsgrad



Avkastning på eget kapital



Soliditet



Rapportens undertecknande

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

Helsingborg den 13 juli 2020

Erik Selin
Ordförande

Anneli Jansson

Johan Ericsson

Johan Tollgerdt

Anders Jarl

Lennart Mauritzson

Per Johansson
VD



Rapporten har inte varit föremål för revisors granskning.

Brinova – Bostäder och samhällsfastigheter



Vår mission

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



Vår vision

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



Vår affärsidé

Vår verksamhet präglas av att:

Vi tror på långsiktighet – Därför gör vi en nogsam analys innan vi satsar på en ny tillväxtort och strävar efter långa kundrelationer.

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

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



Vårt löfte

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



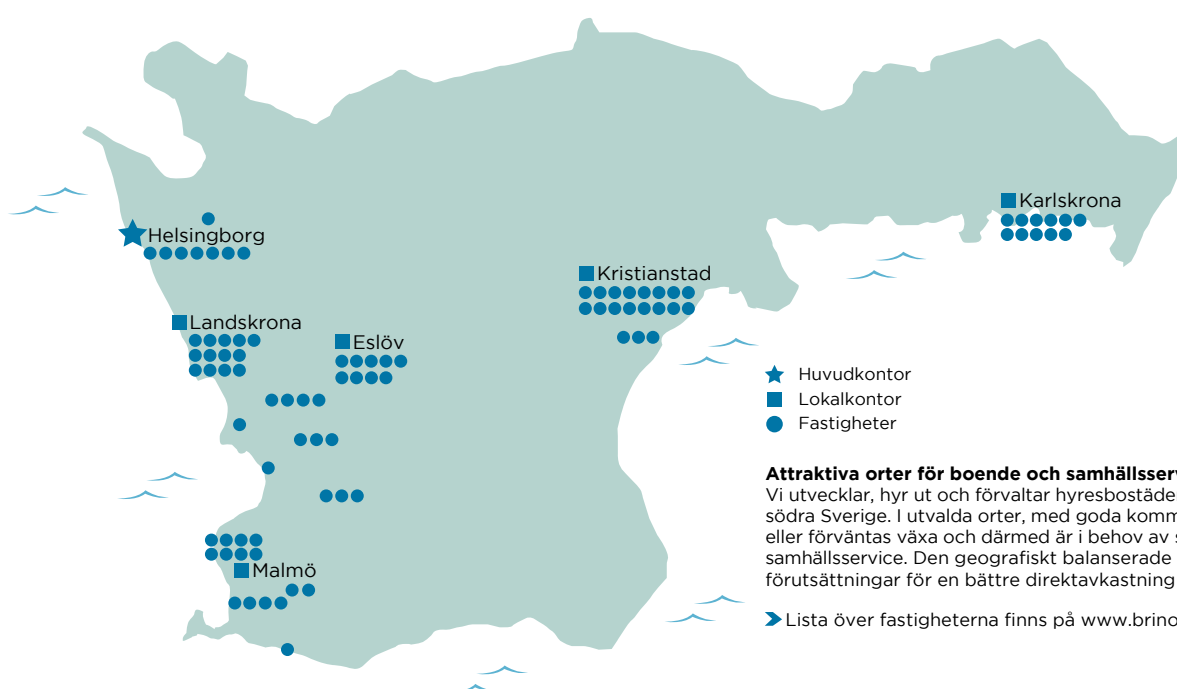
Vårt hållbarhetsarbete

Vi arbetar aktivt med att bidra till en förbättrad miljö och strävar efter att alltid agera långsiktigt hållbart. I det arbetet är tydliga miljökrav vid inköp, upphandlingar och projektering centralt. All inköpt el är grön el. 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 4,6 miljarder. Det har gjort det möjligt att generera ett långsiktigt substansvärde om cirka 24 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

Projektutveckling – bästa lö

Brinova har visat en lönsam tillväxt alltsedan sin start och har i sin senaste affärsplan, som sträcker sig fram till 2021, satt det nya tillväxtmålet att fastighetsportföljen ska ha vuxit till minst 6 Mdkr vid utgången av 2021.

En betydande del av tillväxten kommer från en aktiv projektutveckling som Brinova byggt upp effektiva och bra processer och har samarbetspartners för. Processerna sträcker sig från detaljplan via igångsättning till slutleverans av projektet till den egna förvaltningsorganisationen. Från januari 2020 stärks arbetet ytterligare med en chef för projektutveckling.

I dagens marknad är egen aktiv projektutveckling det lönsammaste sättet för Brinova att växa.



Nya attraktiva bostäder i Jämfö,
Karlskrona kommun.

lösningen för alla intressenter

Brinovas starka finansiella ställning, som löpande stärks med ett stabilt kassaflöde, gör att bolaget kan ta på sig stora projekt och tryggt fullfölja sina åtaganden.

Kunskaper och erfarenheter från Brinovas egna förvaltning ger redan vid projekteringen av nya fastigheter värdefulla insikter om hur den framtida förvaltningen kan optimeras och vilka synergier som finns med befintligt bestånd. Aktiv projektutveckling ger effektivare förvaltning.

Men fördelarna är många fler. En genomtänkt projektutveckling ger de bästa möjligheterna att bygga attraktiva hyresbostäder och att optimera lokallösningar för nuvarande och kommande hyresgäster. Med egen projektutveckling säkerställs också att Brinovas hållbarhetsmål uppnås i allt från trygghetsskapande och inkluderande åtgärder till energieffektiva lösningar som både sparar på ekonomin och miljön.

Alla intressenter vinner på en sammanhållen utvecklingsplan.



Starkare, mer långsiktigt, samarbete med Eksjöhus Bostad

Brinova uppför tillsammans med Eksjöhus Bostad 57 attraktiva bostadslägenheter med hög standard inom befintliga fastigheter i Rödeby, Nättraby och Jämsjö i Karlskrona kommun. På fastigheterna finns redan idag bostäder och LSS-boende. Intill dessa planerar Brinova att uppföra de nya byggnaderna. Lägenheterna börjar byggas under 2020 med en första planerad inflyttning under Q4 2020.

I juni togs nästa steg tillsammans med Eksjöhus Bostad när ett intentionsavtal tecknades med syftet att samarbeta avseende produktion på den relevanta marknaden där Brinova är verksam. Det kan vara att gemensamt delta i markanvisningstävlingar i syfte att skapa nya projekt för båda parter. Ett gott exempel är vårt nya projekt i Åhus där vi tillsammans lämnade ett anbud med blandade upplåtelseformer och därefter vann markanvisningstävlingen.

Eksjöhus Bostad har höga kvalitetskrav från start och med Brinovas kravspecifikationer kan anpassade bostäder med rätt kvalitet till rätt hyra säkerställas. Också ur ett



hållbarhetsperspektiv är samarbetet viktigt då Eksjöhus Bostads redan etablerade hållbarhetstänk kan anpassas ytterligare med bland annat nya energieffektiva lösningar.

Bajonetten – ett nytt levande kvarter för alla

Kvarteret Bajonetten i Kristianstad är ett annat aktuellt exempel på aktiv projektutveckling där både nya samhällsfastigheter och bostäder skapar ett nytt levande kvarter.

Brinova förvärvade 2019 de tre centralt belägna fastigheterna Bajonetten 3, 5 och 6 i Kristianstad som hyser 32 attraktiva bostäder och en livsmedelsbutik samt ett underjordiskt parkeringsgarage. Nu börjar ett helt nytt kvarter ta form. Efter en nogsam process i samverkan med både kommun och andra partners omvandlas Bajonetten. 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 bostäder efter en varsam förtätning av de tre fastigheterna. Ett nytt levande kvarter för alla tar form!

Översikt förskolan Paletten, Bajonetten, Kristianstad.





Expansiv aktör inom hyresbostäder och samhällsfastigheter i södra Sverige

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

Fastighetsbeståndet om cirka 245 000 kvm har ett marknadsvärde på cirka 4,6 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