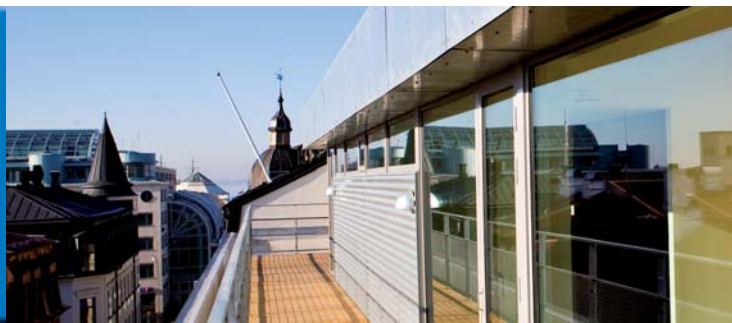


Bokslutskommuniké

januari – december 2009



Q1

Q2

Q3

Q4

2009 års positiva resultat

- Hyresintäkterna uppgick under perioden till 427,5 Mkr (381,0)
- Driftsöverskottet uppgick till 288,4 Mkr (237,0)
- Utdelning från aktieinnehav uppgick till 86,8 Mkr (136,2)
- Räntesatsen per 2009-12-31 uppgick till 1,83 procent
- Periodens resultat blev 312,1 Mkr (241,1) varav realiserade värdeförändringar ingick med 48,2 Mkr (10,6) och orealiserade värdeförändringar ingick med 27,0 Mkr (16,0)
- Eget kapital per aktie uppgick till 92,56 kr (60,35)
- Styrelsen föreslår en utdelning med 3,50 (3,00) kr per aktie
- Fortsatt utveckling av Logistikpositioner i Helsingborg, Karlshamn och Katrineholm.

Genomfört under fjärde kvartalet

- Brinova etablerade Logistikposition Karlshamn tillsammans med Karlshamns kommun.
- Struktureringsarbetet av vårt fastighetsbestånd fortsatte och totalt såldes fastigheter för 552 Mkr.
- Brinova skapade tillsammans med två andra delägare ett nytt bostadsbolag, Fastighets AB Tornet, med fokus på hyresrätter.
- Brinova satsar på omsorgsboende. Som ett led i detta lade Brinova ett bud på Fastighets AB Fosema. Budet accepterades under januari 2010.

Pågående affärer

- Brinova fullföljer erbjudandet till aktieägarna i Fastighets AB Fosema. Brinova har nu förvärvat 99 procent av aktierna.
- Logistikposition Helsingborg östra, ett av Sveriges bästa lägen för logistikfastigheter, invigdes. Hyresavtal med den första kunden tecknades i januari 2010.

Kundanpassad förädling skapar nya realiserbara värden

Brinova Fastigheter AB är ett modernt, kundfokuserat och framgångsrikt fastighetsbolag som skapar värden genom att utveckla egna strategiskt belägna logistikfastigheter, kommersiella fastigheter, bostäder och placeringar i andra fastighetsbolag. Fastigheterna förädlas, förvaltas och när så är lämpligt avyttras de till professionella förvaltare eller användare.

Vision

Brinova ska vara den självklara partnern för den som vill göra fastighetsaffärer.

Affärsidé

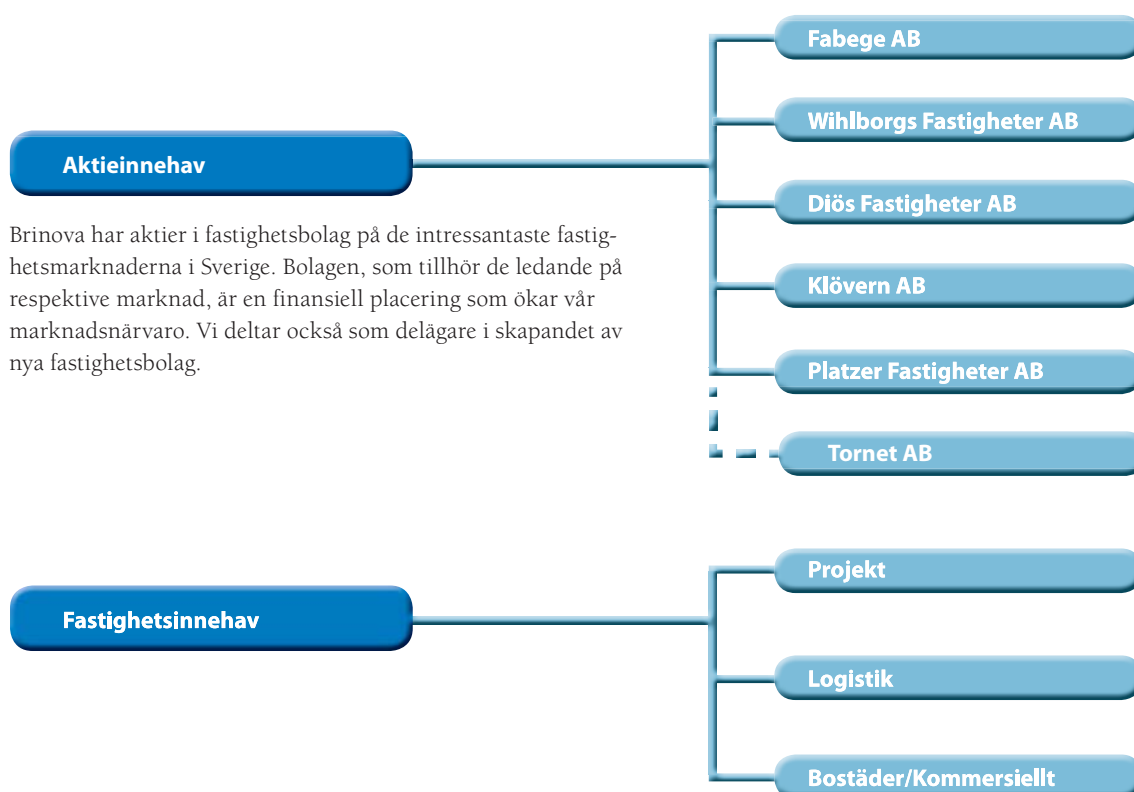
Brinova skapar värden genom att långsiktigt, effektivt och med hög kompetens utveckla fastighetstillgångar på utvalda marknader i Sverige.

Övergripande mål och strategier

Vi skall, på utvalda marknader, vara en aktiv marknadsaktör och utvärdera tillgängliga attraktiva fastigheter och aktier som kan vidareutvecklas.

Vi ska uppnå våra mål genom:

- En kompetent och bred affärsstruktur
- Ett eget fastighetsbestånd som utvecklas och förädlas
- Ett aktivt ägande av fastighetstillgångar, i form av aktieinnehav
- Fokusering på tillväxtmarknader
- Lokal närvaro med ett bra nätverk
- En god finansiell kapacitet och optimal kapitalstruktur
- Att ha en professionell organisation bestående av skickliga och engagerade medarbetare med hög etik





VD har ordet



"Bästa avkastningen på eget kapital i fastighetsrörelsen någonsin"

Brinovas resultat för året blev 312,1 Mkr (241,1)

Tjugohundranio har varit ett bra år för Brinova. Året har givit oss den bästa avkastningen på eget kapital i fastighetsrörelsen någonsin. Vi har en av branschens lägsta snitträntor, vi har en stabil intjäning, vi har små kundförluster och i hyresmarknaden finns fortsatt efterfrågan.

Under året har vi fått tillbaka stora värden i vår aktieportfölj. Marknaden för logistikfastigheter går fortsatt bra och vi har etablerat nya Logistikpositioner i Katrineholm, Karlshamn och Helsingborg.

Vi har fortsatt att strukturera Skooghsbeståndet med vinst och bildat ett nytt bolag Fastighets AB Tornet. Tornet har sitt fokus på hyresrätter och vi blir tio procentig ägare. Precis i linje med vår strategi.

Vi har färdigställt tre stora projekt i Nykvarn, Jordbro och Göteborg. Ett av dessa har vi under året sålt med vinst trots den obalans i finansmarknaderna som har funnits.

Vi lade under årets sista månad ett bud på Fastighets AB Fosema och vi kommer under 2010 att utveckla vår verksamhet till att även omfatta omsorgsfastigheter.

Fastighetsbranschen är en långsiktig verksamhet som trots börsernas fluktuationer alltid finns kvar och med goda framtidsutsikter.

Jag vill passa på att tacka både kunder och medarbetare för ett trevligt 2009 och jag ser fram emot ett fortsatt gott samarbete under 2010.

Helsingborg den 25 februari 2010

Anders Silverbåge, VD

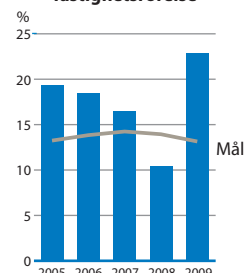
Fastighetsförvaltning

Projekt

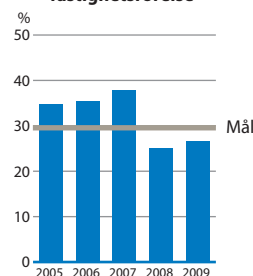
Strukturering

Aktieinnehav

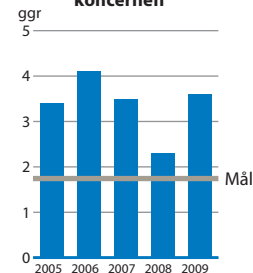
Avkastning på eget kapital, fastighetsrörelse



Soliditet, fastighetsrörelse



Räntetäckningsgrad, koncernen



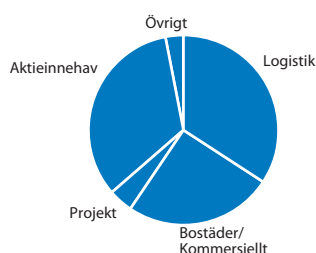
Koncernen i siffror

	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Resultat efter finansiella poster, Mkr	82,3	2,0	330,5	247,5
Periodens resultat, Mkr	93,1	13,0	312,1	241,1
Balansomslutning, Mkr	6 795,2	6 298,2	6 795,2	6 298,2
Eget kapital per aktie, kr	92,6	60,4	92,6	60,4
Resultat per aktie, kr	3,8	0,5	12,6	9,9
Fastighetsintäkter, Mkr	108,4	99,3	427,5	381,0
Driftsnetto, Mkr	72,4	56,5	288,4	237,0
Hyresvärde, Mkr	432,0	439,1	432,0	439,1
Uthyrbar yta, tkvm	694,3	730,8	694,3	730,8

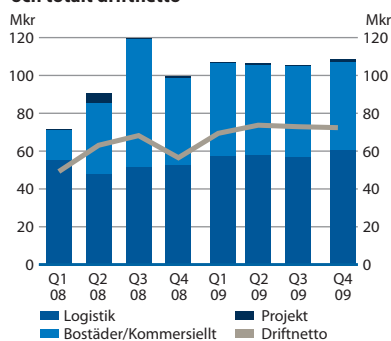
Bokslutskommuniké

januari–december 2009

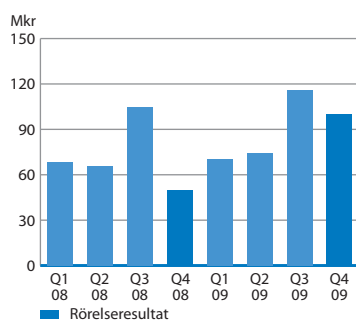
Fördelning av tillgångar per affärsområde



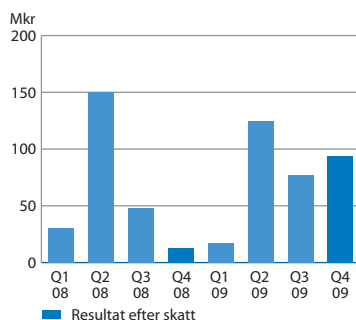
Fastighetsintäkter per affärsområde och totalt driftnetto



Rörelseresultat



Resultat efter skatt



Händelser under perioden

Brinova sålde inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt 17 fastigheter i mindre orter i nordöstra Skåne. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde om 75 Mkr och vinsten uppgick till ca 1 Mkr. Tillträde skedde den 30 april 2009 och resultatet tillfördes andra kvartalet. Fastigheterna var belägna i mindre orter inom Hässleholms, Kristianstads och Östra Göinge kommuner. Den totala uthyrbara ytan var 11 531 kvm.

Brinova ökade sitt innehav i Klövern AB per 2009-03-04 med 645 500 B-aktier. Som dellikvid erlades 340 151 B-aktier i Dagon AB. Brinova äger efter affären inga aktier i Dagon. Resultateffekten av affären är ca –13 Mkr. Resultateffekten har reserverats i det egna kapitalet i 2008 års bokslut. Utdelningarna från aktieinnehavet har under perioden erhållits med 86,8 Mkr (136,2)

Mark förvärvades i Nykvarn om ca 8 ha, Mörby 5:28, till ett värde av 36 Mkr. Projektstart har skett för uppförande av bränsleterminal. Total investeringsvolym när projektet är färdigt uppgår till ca 120 Mkr.

Villafastigheter inom kv. Ladan i Båstad avyttrades.

Investeringen i Katrineholms Logistikfastigheter uppgår till ca 38 Mkr.

Brinova har i början av maj månad genomfört en femårig räntesäkring via köp av ett räntetak om 1 000 Mkr. Räntetaket uppgår till 4,50 procent.

Avtal har tecknats inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt avseende försäljning av fastigheten Granen 6 i Kristianstad till ett fastighetsvärde om 5 Mkr och en vinst om ca 1 Mkr. Tillträde har skett den 1 juli.

I vårt joint venture projekt Backa 23:5 i Göteborg hyr vi ut ca 8 000 kvadratmeter till Posten AB. Projektet omfattar en större ombyggnad till ett värde av 75 Mkr.

Regionchefen i Göteborg, Mattias Andersson, slutade sin anställning den 31 augusti.

De av Brinova Fastigheter AB tidigare lämnade garantierna vid gjorda försäljningar avseende främst hyror har löpt ut under perioden. Reserverat belopp om 19 Mkr återförs och intäktsförs under tredje kvartalet.

Frånträde genomfördes av uppförd lagerbyggnad i Haninge om 10 000 kvadratmeter med en vinst om 8 Mkr och till ett fastighetsvärde om 90 Mkr. Lagerbyggnaden var en tillbyggnad av Green Cargos anläggning i Haninge. Vinsten tillförs tredje kvartalet 2009.

Brinova sålde inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt sju förvaltningsfastigheter samt fem avstyckade småhus i Åhus. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde om 163 Mkr. Den realiserade vinsten efter skatt uppgick till 13 Mkr. Vinsten tillfördes resultatet för tredje kvartalet 2009. Fastigheterna innefattade hyresrätter centralt belägna i Åhus. Fastigheternas uthyrbara yta uppgick sammanlagt till ca 13 500 kvm.

Brinova bildar tillsammans med Karlshamns kommun ett nytt bolag som ska utveckla området i Stillerydshamnen. Bolagsbildningen innebär att Brinova Fastigheter AB äger 75 procent av aktierna och det kommunala bolaget Stadsvapnet resterande 25 procent. Området kring Stillerydshamnen planeras att i framtiden utvecklas till en industri- och logistikpark.

Brinovas årsstämma den 28 april 2009 beslutade att utse en valberedning bestående av de fyra största aktieägarna per ingången av oktober månad 2009 samt styrelsens ordförande. Brinovas valberedning består härmed av Erik Paulsson företrädande Backahill AB, Mats Paulsson företrädande Peab AB, Sara Karlsson, Svante



Paulsson jämte styrelsens ordförande Bo Forsén. Valberedningen skall bland annat arbeta fram förslag till styrelse att föreläggas årsstämman för beslut. Aktieägare inbjuds att komma med förslag och synpunkter till valberedningens ledamöter via e-post valberedning@brinova.se alternativt postadress: Brinova Fastigheter AB, "Valberedning", Box 852, 251 08 Helsingborg.

Brinova sålde inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt fastigheterna Unionen 16 och 26 i Helsingborg samt del av Sjöhem 4 i Kristianstad. Dessutom såldes fem avstyckade villafastigheter i Åhus. Köpeskillingen baserades på ett fastighetsvärde om 209 Mkr. Den realiserade vinsten efter skatt uppgick till 4 Mkr. Vinsten tillförs resultatet för fjärde kvartalet 2009. Frånträde sker under fjärde kvartalet.

Brinova beslutade att bilda ett nytt fastighetsbolag tillsammans med Peab och Fabege, Fastighets AB Tornet. Brinovas ägarandel ska uppgå till 10 procent. Transaktionerna innebär en vinst efter skatt om 27 Mkr vilka redovisas som realiserade värdeförändringar under fjärde kvartalet.

Brinova lämnade ett erbjudande till aktieägarna i Fastighets AB Fosema uppgående till ett försäljningspris om cirka 116,5 miljoner kronor. Erbjudandet innebär att majoritetsaktieägarna erbjöds aktier av serie B i Brinova för de aktier av serie B i Fosema som de innehar. Samtliga övriga aktieägare i Fosema erbjöds 35 kronor för varje aktie av serie B i Fosema. Brinova erbjöd även samtliga ägare av aktier av serie A i Fosema 35 kronor per aktie av serie A i Fosema. Totalt fastighetsvärde i Fosema uppgår till ca 230 Mkr, vilket tillförs redovisningen under 2010.

En extra bolagsstämma den 21 december har beslutat att överlåta 274 292 aktier av serie B och emittera 998 065 aktier av serie B i Brinova till de aktieägare i Fosema som accepterat erbjudandet och som för sina totalt 3 078 812 aktier av serie B i Fosema erbjudits totalt 1 272 357 aktier av serie B i Brinova. Efter överlåtelsen innehar Brinova inga egna aktier (se vidare Innehav av egna aktier och Händelser efter periodens utgång).

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkter

Hyresintäkterna uppgick till 427,5 Mkr (381,0), varav för affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Projekt respektive 232,3 Mkr (206,9), 191,4 Mkr (167,2) och 3,8 Mkr (6,9). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94 (94) procent. Ökningen av hyresintäkter kan till övervägande del hänföras till förvärvet av Skooghs samt effekt av färdigställda projekt.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 139,1 Mkr (144,0), fördelat på affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Projekt respektive 50,9 Mkr (47,6), 76,6 Mkr (85,7) och 11,6 Mkr (10,7). Kostnadsnivån, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, varierar med årstiderna.

Personal

Koncernen har totalt 32 (49) anställda, 19 (22) kvinnor och 13 (27) män. Detta motsvarar 26 (37) heltidstjänster.

Driftnetto

Driftnetto för perioden uppgick till 288,4 Mkr (237,0). Ökningen är till stor del beroende av Skooghsförvärvet. Driftnetto fördelat på affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Projekt respektive 181,4 Mkr (159,3), 114,8 Mkr (81,5) och -7,8 Mkr (-3,8).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 24,3 Mkr (22,1).

Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 27,0 Mkr (16,0).

Andel i joint venture resultat

Vår andel av resultatet i joint venture bolag uppgick till 2,4 Mkr (36,7).

Andel i intressebolag

Resultat från andel i intressebolag, 16,9 (8,1) Mkr består till största delen av vinst från Platzter Fastigheter AB.

**Räntebärande skulder per
31 december 2009**

Ränteför- falloår	Mkr	Varav räntetak	Ränta, % ¹⁾	Andel,%
2010	1 692,4	1 007,0	1,6	41,8
2011	548,2	375,0	2,0	13,5
2012	608,1	500,0	2,0	15,0
2013	120,5		4,6	3,0
2014	1 079,4	1 028,0	1,6	26,7
Totalt	4 048,6	2 910,0	1,8	100,0

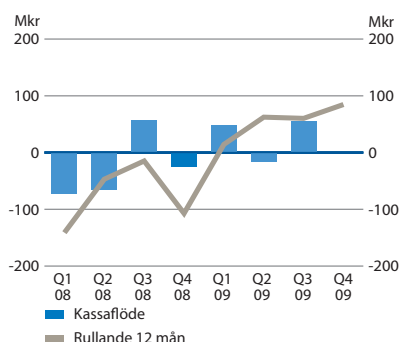
¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2009-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

**Räntesäkringar via räntetak per
31 december 2009**

Start- år	Slut- år	Ränta, %	Mkr
2006	2010	4,7	280,0
2005	2010	3,4	310,0
2005	2010	3,7	272,0
2005	2010	4,0	145,0
2005	2011	3,7	375,0
2007	2012	6,0	221,0
2007	2012	5,5	279,0
2009	2014	4,5	1 028,0
Totalt			2 910,0

Löptider för hyreskontrakt per 2009-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik			
2010-2012	45	99	29%
2013-2015	16	84	24%
2016+	14	58	17%
Kommersiellt			
2010-2012	192	56	16%
2013-2015	21	16	5%
2016+	11	32	9%
Bostäder och övrigt	1 314	60	
Totalt	1 613	405	100%

Kassaflöde**Kassaflöde**

Periodens kassaflöde uppgick till 84,6 Mkr (-107,2). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 317,7 Mkr (17,7).

Förvärv och försäljningar av förvaltningsfastigheter gav ett kassaflöde om -242,2 Mkr (-183,6). Förvärv och försäljningar av tillgångar via dotterföretag gav ett kassaflöde om 432,8 Mkr (-547,1). Ökning av finansiella fordringar gav ett kassaflöde om -33,3 Mkr (-235,7). Sammantaget gav investeringsverksamheten ett kassaflöde om 159,3 Mkr (-966,9).

Förändring av lån uppgick till -320,9 Mkr (998,8). Transaktioner med egna aktier gav ett kassaflöde om (-) Mkr (7,9). Finansieringsverksamheten gav ett kassaflöde om -392,4 Mkr (842,0).

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2009 till 125,1 Mkr (40,5).

Finansiering**Eget kapital**

Brinovas egna kapital uppgick till 2 304,5 Mkr (1 501,3). Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 33,9 procent (23,8).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna, exklusive skulder till delägda bolag uppgick per 31 december till 4 048,6 Mkr (4 428,0), varav lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabège, Wihlborgs, Diös och Klövern uppgår till 976,5 Mkr (1 064,5). Den genomsnittliga räntan, per balansdagen, efter hänsyn tagen till räntederivat var 1,83 procent (4,0). Låneramen uppgick per 2009-12-31 till 4 667,2 Mkr (5 172,3).

Räntesäkring via räntetak har skett om totalt 2 910,0 Mkr (1962,0) mellan 1 och 5 år enligt tabellen. Brinova uppfyller kraven för säkringsredovisning för räntesäkringsinstrument, avseende räntetak och swappar, uppgående till 2 150,4 Mkr. Det innebär att orealiserade värdeförändringar på dessa säkringsinstrument redovisas direkt i säkringsreserven i eget kapital för att senare lösas upp mot resultatet i takt med att den säkrade posten redovisas i resultaträkningen. Orealiserade värdeförändringar avseende räntesäkringar uppgående till 1 234 Mkr uppfyller inte kraven för säkringsredovisning. Detta innebär att värdeförändringar uppgående till -1,3 Mkr (-2,6) före skatt redovisas i resultaträkningen.

Finansiering av aktieinnehav

Börsens nedgång under hösten/vintern 2008 har medfört att Brinova har omförhandlat befintliga kreditavtal avseende aktiefinansieringen. Omförhandlingarna har inneburit förändrade villkor beträffande marginaler och säkerheter. Omförhandlingarna har dessutom inneburit att Brinova har amorterat ner aktiefinansieringen till 976,5 Mkr (1 064,5). Värdet på aktieinnehavet uppgick per balansdagen till 2 260,9 Mkr (1 540,0).

Fastighetsbestånd per 31 december 2009

Fastighetsbeståndet omfattade, per 31 december 2009, totalt 116 (138) helägda fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 432,0 Mkr (439,1) och ett bokfört värde om 4 300,2 Mkr (4 505,9). Fastigheterna är koncentrerade till södra och mellersta Sverige.



Koncernen



Brinovas totala uthyrningsbara yta uppgick till 694 300 kvadratmeter (730 800), fördelat på affärsområdena Logistik om 454 300 kvadratmeter (441 100), Bostäder/Kommersiellt om 204 300 kvadratmeter (257 600) och Projekt om 35 700 kvadratmeter (32 100).

Marknaden

Längs de stora kommunikationslederna i södra och mellersta Sverige är efterfrågan på areor i logistikfastigheter fortsatt stabil. För hyresbostäder på orter i södra och mellersta Sverige där Brinova är verksamt är efterfrågan fortsatt generellt god. För övriga bostäder, i fråga om bostadsrätter och egna hem har marknaden stabiliserats. För kommersiella lokaler på orter i södra och mellersta Sverige där Brinova är verksamt är efterfrågan på nyare lokaler försiktigt ökande medan efterfrågan på äldre/billigare lokaler har ökat. Hyresnivåerna och vakanserna är i stort sett oförändrade.

Som en följd av den finansiella situationen i vår omvärld har fastighetstransaktionerna minskat. Den turbulenta finansmarknaden har ökat osäkerheten och därmed har avkastningskraven stigit jämfört med de toppriser som betalats på vissa marknader under 2007. Vi kan dock konstatera att under andra halvåret 2009 har en viss ökning av aktiviteter skett på transaktionsidan och vi har också kunnat slutföra några transaktioner med tillfredsställande resultat.

Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Den senaste externa värderingen genomfördes under fjärde kvartalet med en volym om ca 2 000 Mkr. De externa värderingarna låg något under de i bokföringen intagna interna värderingarna men inom vårt tillämpade avvikelseintervall vilket uppgår till +/- 10 procent. De ökade direktavkastningskraven på marknaden har uppvägs av Brinovas projektutveckling och starka hyrestillväxt.

Investeringar i fastighetsbeståndet

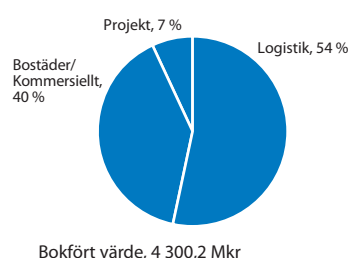
Investeringarna uppgick under perioden till 295,5 Mkr (1 637,2), varav förvärv av fastigheter stod för 51,3 Mkr (1 477,0) och investeringar i fastigheter och projekt för 244,2 Mkr (160,2), varav huvuddelen avser investeringar i Mörby 5:28 i Nykvarn och Jordbromalm 4:34 i Haninge.

Fastighetsbestånd per affärsområde						
Affärsområden per 31 december 2009	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr
Logistik	31	454,3	2 312,0	245,3	99	242,1
Bostäder/Kommersiellt	70	204,3	1 709,8	169,4	94	159,0
Summa	101	658,6	4 021,8	414,7	97	401,1
Projekt	15	35,7	278,4	17,3	25	4,3
Totalt fastigheter	116	694,3	4 300,2	432,0	94	405,4

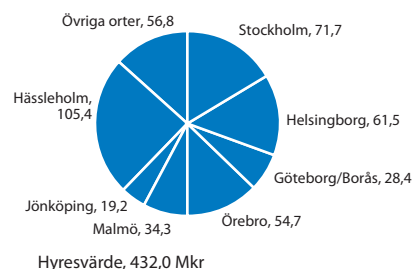
Fastighetsbestånd per 31 december 2009

Mkr	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd per 1 januari 2009	4 505,9	138
Förvärv	51,3	1
Investeringar i befintliga fastigheter	244,2	
Försäljningar	-525,7	-29
Reglering		6
Komponentavskrivningar rörelsefastighet mm	-2,5	
Orealiserade värdeförändringar	27,0	
Totalt 31 december 2009	4 300,2	116

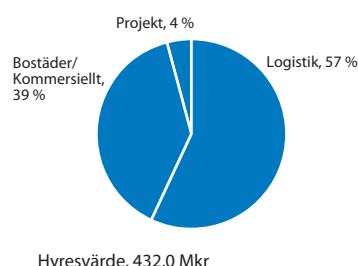
Fastighetsbestånd per affärsområde, %



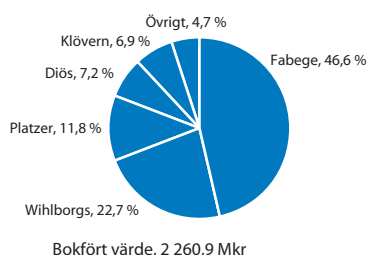
Hyresvärde per region, Mkr



Hyresvärde per affärsområde, %



Aktieinnehav per 31 december 2009, %



Aktieinnehav per 31 december 2009

Aktie	Bokfört värde, Mkr
Fabège	1 052,8
Wihlborgs	512,4
Platzer	267,8
Diös	163,7
Klövern	157,0
Övriga delägda bolag	107,2
Summa bokfört värde	2 260,9

Aktieinnehav

Brinova har aktieinnehav i de börsnoterade fastighetsbolagen Fabège AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Diös Fastigheter AB (publ), Klöver AB (publ) samt i det onoterade fastighetsbolaget Platzer Fastigheter AB.

Fabège är verksamt i Stockholmsregionen med fokus på kommersiella fastigheter och projekt. Brinovas innehav uppgick per den 31 december 2009 till 23 291 092 aktier, vilket motsvarar 14,2 procent av kapitalet och röstetalet beräknat på utestående aktier.

Wihlborgs är verksamt i Öresundsregionen med fokus på kommersiella fastigheter. Brinovas innehav uppgick per den 31 december 2009 till 3 866 964 aktier motsvarande 10,3 procent av kapitalet och röstetalet beräknat på utestående aktier.

Diös är verksamt i norra Sverige med inriktning på fastigheter med hög direktavkastning. Brinovas innehav uppgick per den 31 december 2009 till 5 847 420 aktier, motsvarande 18,4 procent av kapitalet och röstetalet beräknat på utestående aktier.

Klövern är verksamt i hela södra Sverige och utvecklar med lokal närvaro aktivt kommersiella fastigheter i större svenska städer. Brinovas innehav uppgick per den 31 december 2009 till 6 856 452 aktier i Klöver, motsvarande 4,3 procent av kapitalet och röstetalet beräknat på utestående aktier.

Brinovas redovisningsprincip avseende innehaven i Fabège, Wihlborgs, Diös och Klöver redovisas enligt IAS 39 Finansiella instrument i värderingskategorin "Finansiella tillgångar som kan säljas".

Platzer Fastigheter AB:s inriktning är kommersiella fastigheter i Göteborg och Mölndal med en tillväxtinriktad strategi. Brinovas innehav i bolaget är 25 procent och redovisas därmed enligt kapitalandelsmetoden.

Per den 31 december 2009 uppgick det bokförda värdet inom aktieinnehav till 2 260,9 Mkr (1 540,0).

Brinova ökade sitt innehav i Klöver AB per 2009-03-04 med 645 500 B-aktier. Som dellikvid erlades 340 151 B-aktier i Dagon AB. Brinova äger efter affären inga aktier i Dagon. Resultateffekten av affären är ca -13 Mkr. Resultateffekten har reserverats i det egna kapitalet i 2008 års bokslut.

Värdering av aktieinnehav

Vid marknadsvärderingen av aktieinnehaven i Fabège, Wihlborgs, Diös och Klöver per 31 december 2009 uppgick den realiserade vinsten till 576,5 Mkr (-1 024,3) i förhållande till värdet per 31 december 2008. Brinova redovisar värdeförändringen i aktieinnehavet mot det egna kapitalet.

Brinovaaktien

Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, Mid Cap-listan. Stängningskursen den 30 december 2009 var 79,75 kr mot öppningskursen den 2 januari 2009 som var 35,50 kr, vilket innebär en ökning under perioden med drygt 124 procent. OMX Stockholm All-Share Index ökade under motsvarande period med knappt 47 procent. Under perioden har Brinovaaktien som högst noterats i 81,00 kr och som lägst i 33,50 kr. Se vidare på brinova.se under Ekonomi/Direkt Från Börsen.



Innehav av egna aktier

Vid årsstämman den 3 maj 2007 beslutades om bemyndigande för styrelsen att dels förvärva och dels avyttra egna aktier. Under 2007 inleddes ett återköpsprogram som fortsatte under perioden. Totalt har 1 321 912 B-aktier köpts tillbaka och sedan har 1 047 620 aktier avyttrats genom förvärv av Skooghs Fastigheter. Brinovas eget innehav per den 31 december 2009 var 274 292 aktier, motsvarande 1,1 procent av kapitalet och 0,7 procent av rösterna. Inga återköp eller försäljningar har gjorts under perioden.

Per den 25 januari 2010 har samtliga 274 292 egna aktier avyttrats i samband med tillträdet av aktierna i Fosema (se vidare Händelser under perioden).

Händelser efter periodens utgång

Den 20 januari 2010 togs det första spadtaget för etablering av Brinova Logistikposition Helsingborg östra. På plats för etableringen fanns kommunstyrelsens ordförande i Helsingborg Peter Danielsson, Brinovas VD Anders Silverbåge och vice VD Mikael Halling tillsammans med Branch Manager Jerker Nilsson från Globex Transport AB som blir den första hyresgästen. Den första etableringen av Brinova Logistikposition Helsingborg östra blir en terminal med tillhörande kontorsutrymme om totalt ca 4 000 kvadratmeter. Inflyttning planeras till början av 2011.

Per den 25 januari fullföljde Brinova erbjudandet till aktieägarna i Fosema. Brinovas ägarandel uppgick per 25 januari till 99 procent av både rösterna och kapitalet. Acceptperioden förlängdes till och med den 26 februari.

Beslut om nyemission har registrerats hos Bolagsverket den 28 januari 2010 som en följd av att Brinova fullföljer erbjudandet till aktieägarna i Fosema. Antalet A-aktier uppgår efter nyemissionen till 1 307 426 och antalet B-aktier till 24 791 656. Genom nyemissionen tillfördes bolaget 82,1 miljoner kronor genom apportegendom. Bolagets aktiekapital uppgår därefter till 260 990 820 kronor fördelat på 26 099 082 stycken aktier (se vidare Händelser under perioden).

Under första kvartalet 2010 apporteras 25 fastigheter med sammanlagt 776 hyreslägenheter och en totalyta om cirka 57 331 kvm till ett marknadsvärde om ca 607 Mkr till Fastighets AB Tornet. Beståndet är koncentrerat till Kristianstad (se Händelser under perioden).

För vidare information vänligen kontakta:

Anders Silverbåge, Verkställande direktör
anders.silverbage@brinova.se,
tel. 042-449 22 22

Peter Andersson, Ekonomi- och Finansdirektör
peter.andersson@brinova.se,
tel. 042-449 22 44

Jonas Hallström, IR | Marknadskoordinator
jonas.hallstrom@brinova.se,
tel. 042-449 22 43

Finansiell rapportering

Delårsrapport 1:a kvartalet 2010, 18 maj 2010

Delårsrapport 2:a kvartalet 2010, 8 juli 2010

Delårsrapport 3:e kvartalet 2010, 19 nov. 2010

Bokslutskommuniké 2010, 25 februari 2011

Resultaträkningar – koncernen

Koncernen Mkr	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Fastighetsintäkter	108,4	99,3	427,5	381,0
Fastighetskostnader	-36,0	-42,8	-139,1	-144,0
Driftnetto	72,4	56,5	288,4	237,0
Central administration	-8,4	-9,2	-24,3	-22,1
Övriga rörelseintäkter	1,3	1,0	2,1	2,2
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	4,0	0,6	48,2	10,6
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	27,0	-	27,0	16,0
Andel i resultat från intressebolag	4,0	1,7	16,9	8,1
Andel i joint venture resultat	-0,1	-0,9	2,4	36,7
Rörelseresultat	100,2	49,7	360,7	288,5
Finansiella intäkter ¹⁾	4,6	5,3	99,3	148,5
Finansiella kostnader ¹⁾	-22,5	-53,0	-129,5	-189,5
Resultat efter finansiella poster	82,3	2,0	330,5	247,5
Skatt	10,8	11,0	-18,4	-6,4
Periodens resultat	93,1	13,0	312,1	241,1
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	93,1	12,9	311,6	241,0
Periodens resultat fördelat på minoritetsintresse	-	0,1	0,5	0,1
Nyckeltal före och efter utspädning				
Eget kapital, kr per aktie	92,6	60,4	92,6	60,4
Periodens resultat, kr per aktie	3,8	0,5	12,6	9,9
Antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,8	24,8	24,8

Rapport över totalresultat

Periodens resultat	93,1	13,0	312,1	241,1
Periodens övriga totalresultat				
Finansiella tillgångar som kan säljas				
–Värdeförändringar	102,8	-206,7	575,2	-1037,7
–Omklassificering pga avyttring ²⁾	-	-	13,3	-
Säkringsreserv	0,1	-12,2	-18,8	-25,5
Skatt hänförligt till totalresultat	-0,5	2,1	-7,1	20,9
Summa periodens övriga totalresultat	102,4	-216,8	562,6	-1 042,3
Summa periodens totalresultat	195,5	-203,8	874,7	-801,2
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	195,5	-203,9	874,2	-801,3
Periodens totalresultat fördelat på minoritetsintresse	-	0,1	0,5	0,1

¹⁾ Under fjärde kvartalet 2008 har omklassificering skett av resultateffekten av räntederivat från finansiella intäkter till finansiella kostnader.

²⁾ Tidigare reserverad resultateffekt ingår med cirka -13,3 Mkr avseende aktieförsäljning.

Beräknat utdelningsgrundande resultat

Koncernen Mkr	2009 jan-dec
Periodens resultat exklusive minoriet	311,6
Orealiserade värdeförändringar på kvarvarande fastigheter	-27,0
Återläggning orealiserade värdeförändringar på sålda fastigheter	8,4
Orealiserade värdeförändringar i intressebolag	-0,4
Resultat försäljning egna aktier	-
Skattekonsekvens	-2,1
Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål	290,5



Affärsområden				
Koncernen Mkr	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Fördelning per affärsområde				
Fastighetsintäkter				
Logistik	60,4	52,5	232,3	206,9
Bostäder/Kommersiellt	46,7	46,1	191,4	167,2
Projekt	1,3	0,7	3,8	6,9
Totalt	108,4	99,3	427,5	381,0
Rörelseresultat				
Logistik	47,0	41,0	189,4	176,8
Bostäder/Kommersiellt	56,0	17,7	182,0	90,6
Projekt	0,4	-1,6	-7,8	-3,8
Aktieinnehav	3,9	0,8	19,3	44,8
Koncerngemensamt	-7,1	-8,2	-22,2	-19,9
Totalt	100,2	49,7	360,7	288,5

Balansräkningar		
Koncernen Mkr	2009 31 dec	2008 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 278,2	4 492,0
Övriga materiella anläggningstillgångar	22,9	14,8
Finansiella anläggningstillgångar	2 267,9	1 643,5
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	101,1	107,4
Likvida medel	125,1	40,5
Summa tillgångar	6 795,2	6 298,2
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 298,0	1 498,2
Eget kapital hänförligt till minoritet	6,5	3,1
Långfristiga skulder		
Övriga räntebärande långfristiga skulder	4 000,2	4 442,6
Icke räntebärande långfristiga skulder	13,5	-
Uppskjuten skatteskuld	163,7	144,7
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	133,8	67,5
Icke räntebärande kortfristiga skulder	179,5	142,1
Summa eget kapital och skulder	6 795,2	6 298,2

Nyckeltal

Koncernen i procent	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Avkastning på eget kapital, procent	4,2	0,8	16,4	12,2
Avkastning på totalt kapital, procent	1,5	0,9	7,0	7,1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,7	1,0	3,6	2,3
Soliditet, procent	33,9	23,8	33,9	23,8

Förändring i eget kapital

Koncernen Mkr	2009 31 dec	2008 31 dec
Ingående balans	1 501,3	2 446,4
Lämnad kontant utdelning aktieägare	-74,5	-154,7
Återköp av egna aktier	-	-102,2
Försäljning egna aktier	-	110,0
Förändring minoritet	3,4	3,1
Periodens totalresultat exklusive minoritet	874,3	-801,3
Utgående balans	2 304,5	1 501,3
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare, Mkr	2 298,0	1 498,2
Minoritetsintressen, Mkr	6,5	3,1

Kassaflöden

Koncernen Mkr	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Resultat efter finansiella poster	330,5	247,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-78,7	-70,1
Betald skatt	-5,2	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	246,6	177,2
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-10,7	-55,8
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	81,8	-103,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten	317,7	17,7
Tillgångsförvärv	-0,8	-762,5
Avyttring av tillgångar via dotterföretag	433,6	215,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-295,6	-183,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter	53,4	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,5	-0,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2,5	0,0
Ökning(-)/minskning(+) av finansiella fordringar	-33,3	-235,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	159,3	-966,9
Nyemission i minoritet	3,0	-
Förändring av lån	-320,9	988,8
Transaktioner med egna aktier	-	7,9
Utbetald utdelning	-74,5	-154,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-392,4	842,0
Periodens kassaflöde	84,6	-107,2
Likvida medel vid periodens början	40,5	147,7
Likvida medel vid periodens slut	125,1	40,5



Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat före skatt på 134,7 Mkr (–5,8). Investeringar gjordes med 126,7 Mkr (992,6).

Omsättningen i moderbolaget, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 24,5 Mkr (28,1).

Resultaträkningar – moderbolaget		
Moderbolaget Mkr	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Nettoomsättning	24,5	28,1
Kostnad för utförda tjänster	–41,8	–47,8
Bruttoresultat	–17,3	–19,7
Intäkter från andelar i koncernbolag och joint venture ¹⁾	180,2	39,6
Kostnader för andelar i koncernbolag och joint venture ¹⁾	–3,2	–4,7
Rörelseresultat	159,7	15,2
Finansiella intäkter och kostnader		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	20,7	30,7
Räntekostnader och liknande kostnader	–45,7	–51,7
Resultat före skatt	134,7	–5,8
Skatt på periodens resultat	–3,1	5,9
Periodens resultat	131,6	0,1

¹⁾ I intäkter och kostnader från andelar i koncernbolag och joint venture ingår resultat från andelar i koncernbolag respektive joint venture med 14,1 Mkr samt resultat från försäljningar av koncernbolag med 162,9 Mkr.

Balansräkningar – moderbolaget		
Moderbolaget Mkr	2009 31 dec	2008 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Övriga materiella anläggningstillgångar	1,0	0,9
Finansiella anläggningstillgångar	2 661,9	2 615,8
Uppskjutna skattefordringar	–	28,0
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	704,8	460,5
Likvida medel	108,4	30,1
Summa tillgångar	3 476,1	3 135,3
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 029,5	1 898,4
Långfristiga skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	159,0	575,0
Ikke räntebärande långfristiga skulder	3,3	–
Uppskjuten skatteskuld	1,5	–
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	1 257,8	633,3
Ikke räntebärande kortfristiga skulder	25,0	28,6
Summa eget kapital och skulder	3 476,1	3 135,3

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

Resultat efter finansiella poster med tillägg för finansiella kostnader i procent av genomsnittlig balansomslutning.

Eget kapital per aktie

Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra för hyresavtal vilka löper vid periodens slut i procent av hyresvärde.

Hyresvärde

Utgående hyra på årsbasis med tillägg för bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

Resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster med återläggning av finansiella kostnader i förhållande till finansiella kostnader.

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Driftsöverskottet

Driftnetto enligt resultaträkning.

Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal, koncernen		
	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	16,4	12,2
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	7,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	2,3
Soliditet, %	33,9	23,8
Rörelseresultat, Mkr	360,7	288,5
Resultat efter finansiella poster, Mkr	330,5	247,5
Periodens resultat, Mkr	312,1	241,1
Balansomslutning, Mkr	6 795,2	6 298,2
Aktierelaterade		
Före och efter utspädning		
Eget kapital per aktie, kr	92,56	60,35
Resultat per aktie, kr	12,57	9,86
Kassaflöde per aktie, kr	3,41	-4,39
Antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,8
P/E-tal ¹⁾	6	4
Fastighetsrelaterade		
Hyresintäkter, Mkr	427,5	381,0
Driftsnetto, Mkr	288,4	237,0
Hyresvärde, Mkr ²⁾	432,0	439,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94	94
Uthyrbar yta, tkvm	694,3	730,8

¹⁾ P/E-tal för kvartal beräknas på rullande 12 månader

²⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.



Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova Fastigheter AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med *International Financial Reporting Standards* (IFRS) utgivna av *International Accounting Standards Board* (IASB) samt tolkningsuttalanden från *International Financial Interpretations Committee* (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från *Rådet för finansiell rapportering*: RFR 2.2, Redovisning för juridiska personer. Avvikelser från IFRS föranleds i vissa fall av begränsningar till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för 2008. För närmare information om principerna hänvisas till årsredovisningen.

Nya redovisningsprinciper 2009

Ett stort antal ändringar av befintliga standarder och nya standarder har trätt i kraft per 1 januari 2009. För Brinova är det endast IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som bedömts vara relevanta för utformningen av den finansiella rapporteringen samt dess redovisningsprinciper. Ändringen av IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, innebär förändring i hur de finansiella rapporterna ska utformas. Brinova har valt i enlighet med IAS 1 att presentera koncernens totalresultat uppdelat i två rapporter, en resultaträkning och en rapport över totalresultatet. Ändringen innebär vidare att det endast är ägartransaktioner som återges i koncernens förändring av eget kapital.

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. Brinovas risker beskrivs i Årsredovisningen 2008 på sidorna 32–35. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Helsingborg den 25 februari 2010, Brinova Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Granskningsrapport

Jag har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari till 31 december 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

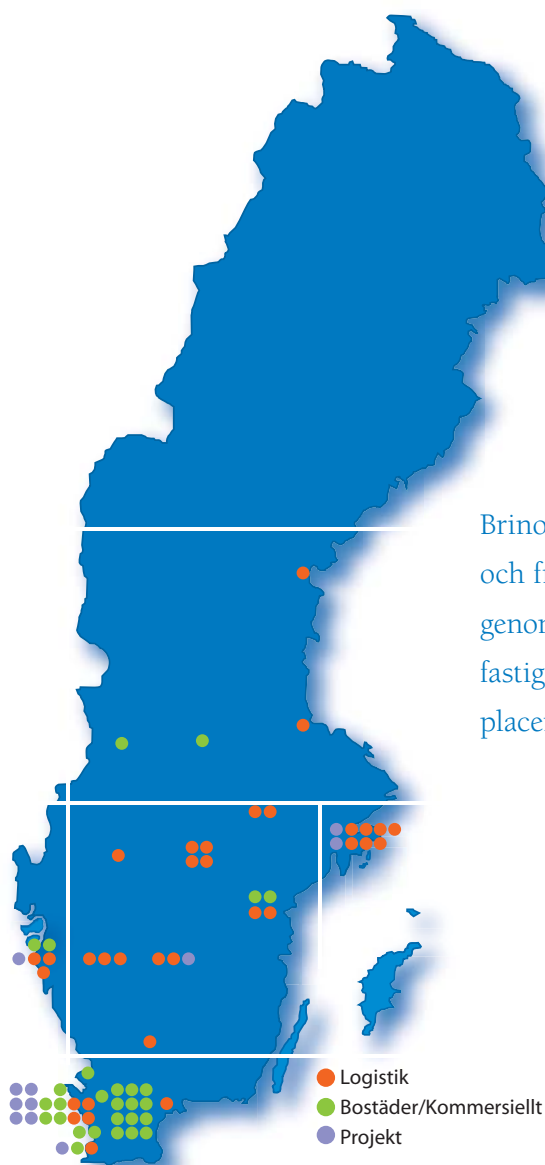
Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410. Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Grundad på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att den bifogade bokslutskommunikén inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Helsingborg den 25 februari 2010, SET Revisionsbyrå AB

Willard Möller
Auktoriserad revisor

Brinovas fastighetsbestånd per 2009-12-31



Brinova Fastigheter AB är ett modernt, kundfokuserat och framgångsrikt fastighetsbolag som skapar värden genom att utveckla egna strategiskt belägna logistikfastigheter, kommersiella fastigheter, bostäder och placeringar i andra fastighetsbolag.