



Brinova utvecklar fastighetsvärden

ÅRSREDOVISNING 2006



INNEHÅLL

2006 i sammandrag	1
VD har ordet	2
Affärsmodellen, mål och strategier	4
Verksamheten 2006	9
Affärsområde Projekt	12
Affärsområde Logistik	14
Affärsområde Bostäder/Kommersiellt	16
Fastighetsvärdering och finansiell strategi	18
Affärsområde Aktieinnehav	20
Wihlborgs	21
Fabege	22
Diös	23
Delägda fastigheter	24
Affärsområde Obligationer	25
Medarbetare	26
Miljöcertifiering	27
Marknadsöversikt	28
Riskhantering	30
Brinovaaktien	34
Bolagsstyrning	36
Förvaltningsberättelse	39
Finansiella rapporter	43
Resultaträkningar	44
Balansräkningar	45
Förändringar i eget kapital	46
Kassaflödesanalyser	48
Redovisnings- och värderingsprinciper	49
Noter	61
Vinstdisposition samt underskrifter	79
Revisionsberättelse	80
Företagsledning	81
Styrelse	82
5 års översikt	83
Adresser	84
Kallelse till årsstämman	85
Definitioner	På flik
Fastighetsförteckning	Under flik

Totalt 557 000 kvm i främst södra och mellersta Sverige, varav 220 000 kvm inom Affärsområde Logistik, 226 000 kvm inom Affärsområde Kommersiellt och 111 000 kvm inom Affärsområde Bostäder.

2003

Förvärv:

1 000 kvm inom Affärsområde Logistik.
2 000 kvm inom Affärsområde Kommersiellt.
19 000 kvm inom Affärsområde Bostäder.

Realiserade värdeförändringar: 25 Mkr.

Avyttringar:

24 000 kvm inom Affärsområde Kommersiellt.
88 000 kvm inom Affärsområde Bostäder.

Brinova idag

Brinova skapar långsiktiga värden genom köp, förädling, förvaltning och försäljning av fastighetsinnehav och aktieinnehav samt genom att strukturera fastighetstillgångar.

Fastighetsinnehav

Brinova är aktivt i alla faser av ett fastighetsinnehav – köp, förädling, förvaltning och försäljning. Vi lägger stor vikt vid att utveckla potentialen i våra fastigheter.

Logistik

Logistikfastigheter, stora lager- och terminalfastigheter längs Europavägnätet där varor lagras och lastas om.

Bostäder/Kommersiellt

Fastigheter som kan vidareutvecklas tillsammans med kunderna och brukarna.

Projekt

Fastigheter under uppbyggnad och sådana fastigheter i vilka större ombyggnader pågår vid årsskiftet.

Aktieinnehav

Brinova innehar aktier i framgångsrika fastighetsbolag på många av de intressantaste fastighetsmarknaderna i Sverige.

Bolagen kännetecknas av hög marknadsandel, gott rykte, stor affärskapacitet och intressanta tillväxtstrategier. Vi deltar också i skapandet av nya fastighetsbolag såsom delägare.

Wihlborgs Fastigheter AB

Wihlborgs är ett fastighetsbolag som fokuserar på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet är beläget i Malmö och Helsingborg, där Wihlborgs är ett ledande bolag, samt i Lund och Köpenhamn.

Fabege AB

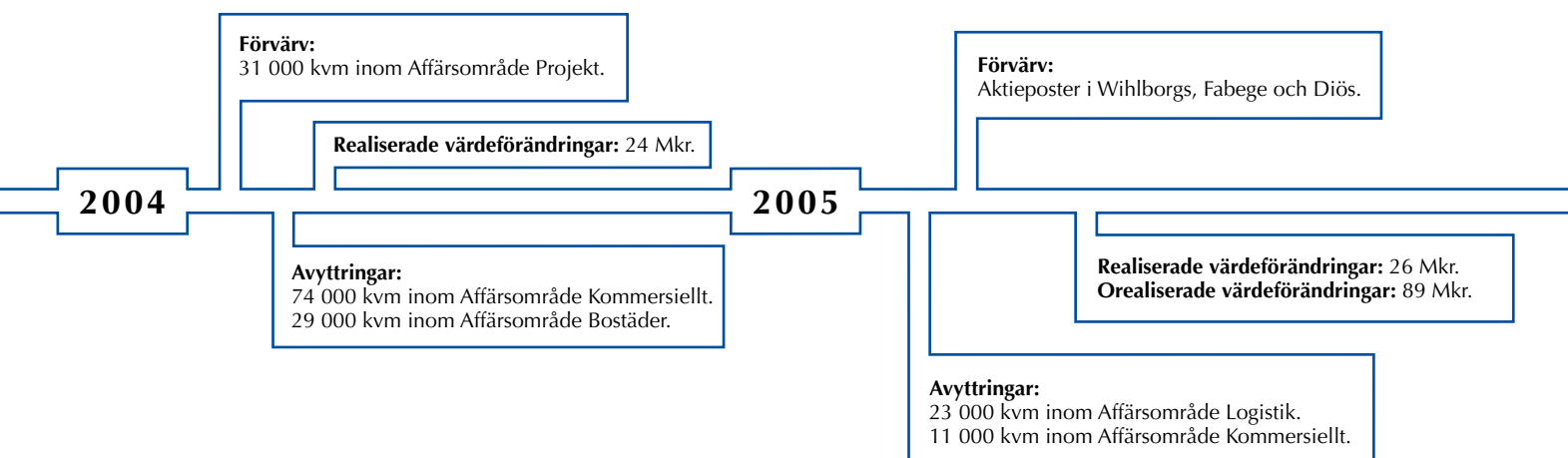
Fabege är ett fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter och projekt i Stockholmsregionen.

Diös Fastigheter AB

Diös Fastigheters inriktning är fastigheter med hög direktavkastning i norra Sverige, primärt i Borlänge, Falun, Mora, Östersund och Gävle.

Strukturering av fastighetstillgångar – obligationer

För att ytterligare kunna fokusera och utveckla obligationsaffärer bildades i september 2006 ett separat bolag kring denna verksamhet. Det innebar att Affärsområde Obligationer uppgick i det nybildade bolaget Amplion Strukturkapital AB som ägs av Brinova tillsammans med Catella Structured Finance A/S, Danmark.



2006 i sammandrag

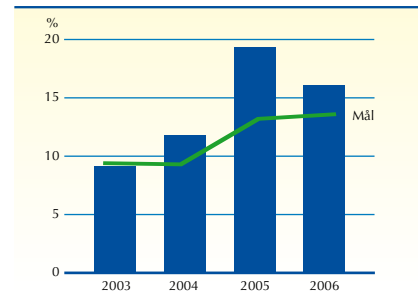
- Periodens resultat uppgick till 346,0 Mkr (212,2) varav resultat av realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter före skatt ingår med 51,0 Mkr (26,2).
- Resultat per aktie¹⁾ uppgick till 17,15 kr (18,43).
- Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter före skatt ingår med 175,7 Mkr (89,5).
- Aktieportföljens värdeökning under 2006 uppgick till 498,8 Mkr vilket tillfördes bolagets egna kapital.
- Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning med 5,00 kr per aktie (3,50) samt en extra utdelning om 1,50 kr per aktie (0,00).
- Affärsområde Obligationer överfördes till ett av Brinova och Catella nybildat bolag, Amplion Strukturkapital AB.

1) Antal aktier har i samband med konvertering ökat från 17 667 458 till 22 599 231.

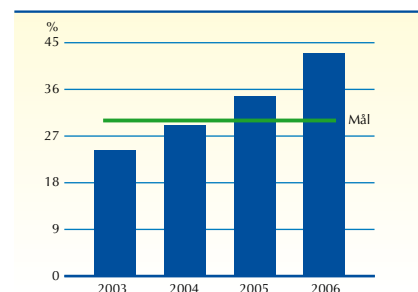
Koncernen i siffror	2006-12-31	2005-12-31	Förändring, %
Resultat efter finansiella poster, Mkr	428,4	247,6	+73
Periodens resultat, Mkr	346,0	212,2	+63
Balansomslutning, Mkr	6 214,9	4 662,5	+33
Eget kapital per aktie, kr	118,31	91,62	+29
Resultat per aktie, kr	17,15	18,43	-7
Fastighetsintäkter, Mkr	297,5	212,4	+40
Driftnetto, Mkr	219,4	149,1	+47
Hysesvärde, Mkr ¹⁾	335,7	251,8	+33
Uthyrbar yta, tkvm	612,6	448,0	+36
Direktavkastning före fastighetsadministration, % ¹⁾²⁾	7,5	8,2	-0,7

1) På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.
2) Procentenheter.

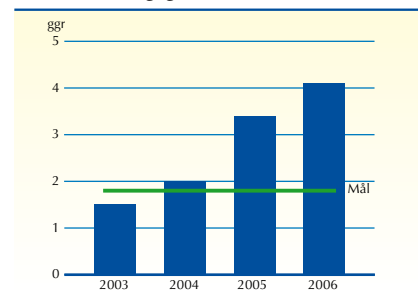
Avkastning på eget kapital



Soliditet



Räntetäckningsgrad



Förvärv:

56 000 kvm inom Affärsområde Logistik.
29 000 kvm inom Affärsområde Kommersiellt.
2 000 kvm inom Affärsområde Projekt.

Förvärv:

25 000 kvm inom Affärsområde Bostäder/Kommersiellt.
175 000 kvm inom Affärsområde Logistik.
19 000 kvm inom Affärsområde Projekt.

2006

Brinova initierar fastighetsobligationer för att ge marknaden ett intressant placeringsalternativ baserat på fastighetstillgångar.

Realiserade värdeförändringar: 51 Mkr.
Orealiserade värdeförändringar: 176 Mkr.

Avyttringar:

43 000 kvm inom Affärsområde Bostäder/Kommersiellt.
12 000 kvm inom Affärsområde Logistik.

Brinova utvecklar fastighetsvär(l)den

Efter drygt tre år som börsnoterat fastighetsbolag har Brinova utvecklats markant jämfört med det bolag som ursprungligen bildades kring ett antal geografiskt och funktionellt spridda fastigheter.

Dagens Brinova är betydligt mer fokuserat. Genom avyttringar, nyförvärv och strategiska investeringar har vi förädlat och samlat våra tillgångar på strategiskt utvalda orter.

Idag utvecklar Brinova, i egen regi eller med partners, långsiktiga värden. Vi gör det genom att till rätt villkor förvärva fastigheter och fastighetsbestånd bestående av bostäder, kommersiella lokaler och logistikfastigheter som professionellt

”Alla våra intressenters olika krav och önskemål bidrar till en dynamisk och ständigt pågående utvecklingsprocess.”

förädlas och förvaltas ur alla aspekter och som när de är färdigutvecklade kan säljas till seriösa förvaltare. En sak har 2003 års upplaga av Brinova

gemensamt med dagens: Vi utvecklar fastighetsvärden.

För oss är det ett löfte till våra kunder och hyresgäster att vi ska vara en bra hyresvärd som utvecklar och förvaltar fastigheterna på ett innovativt och långsiktigt sätt. Det är ett löfte till andra fastighetsförvaltare som genom oss kan förvärva intressanta och välskötta fastigheter. Det är ett löfte till kommunerna i vårt marknadsområde som kan dra nytta av vår verksamhet genom att vi tar oss an eftersatta områden och utvecklar dem till modern standard. Men inte minst är det ett löfte till våra aktieägare som i slutänden drar nytta av vår kompetens och våra framgångar genom en positiv värdetillväxt och avkastning.

Ökat resultat för fjärde året i rad

Det genomgripande strukturarbetet och den ökade kundfokuseringen har nu resulterat i ett Brinova som både är större och mer lönsamt.

Rörelseresultatet har under 2006 ökat för fjärde året i rad, i år med 36 procent.

En del av resultatillväxten kommer helt planerligt från förvaltning, men en stor del genereras även genom realiserade och orealiserade värden från vårt arbete med att utveckla och förädla fastigheter.

Fastigheterna hade ett totalt värde om 3 395 Mkr per 31 december 2006, vilket kan jämföras med 2003, då portföljen värderades till 1 999 Mkr.

En marknad i ständig tillväxt

Brinova är ett företag med många intressenter. Det handlar

om kommuner som vill förändra sin infrastruktur och skapa en attraktiv mix av bostäder, kommersiella fastigheter och logistikfastigheter. Det handlar om hyresgäster, både privata och kommersiella, som vill ha bra, funktionella och moderna lokaler i attraktiva lägen. Men det handlar också om förvaltare som vill investera i bra fastigheter med god standard, nöjda hyresgäster och hög avkastning.

Alla våra intressenters olika krav och önskemål bidrar till en dynamisk och ständigt pågående utvecklingsprocess. Utvecklingen inom logistik, urbaniseringen, inflyttning till tillväxtområden och kraven på allt högre standard gör att det alltid kommer att finnas tillgång på objekt för oss att förädla.




Genomtänkt strategiskt koncept säkrar värdetillväxt

För att kunna tillvarata möjligheterna att verka framgångsrikt på marknaden, realisera fastighetsvärden och nå våra finansiella mål genom förvaltning och transaktioner har vi gjort ett antal viktiga strategiska val.

Vi fokuserar enbart på tillväxtmarknader. I kombination med vår erfarenhet av att hantera alla förekommande fastighetstyper, skapas ett brett fält av affärsmöjligheter med bibehållen balans i portföljen.

Vi är aktiva ägare och förvaltare av våra fastigheter, vilket genererar ett positivt driftsnetto. Därmed har vi möjlighet att invänta de optimala marknadsförutsättningarna vid



”Genom ett signifikant antal avyttringar och nyförvärv har vi förädlat och samlat våra tillgångar på strategiskt utvalda orter.”

en avyttring om det är aktuellt.

Vi försöker hela tiden utveckla nya kreativa lösningar

som gynnar våra intressenter, som till exempel att initiera fastighetsbolag och arrangera nya finansiella produkter, vilket i sin tur ger oss möjligheter att aktivt expandera vår verksamhet på ett lönsamt sätt i enlighet med våra finansiella mål.

Unik kompetens skapar värden

Det går alltså bra för Brinova, vilket till stor del beror på den kompetens och erfarenhet som finns inom företaget. Vi har lång erfarenhet av att initiera och driva projekt och att strukturera fastighetsbestånd på ett sätt som attraherar marknaden. Dessutom har vi både kapacitet och kunskap för att kunna hantera och förvalta en kombination av flera olika typer av fastigheter – från logistikcentra till bostadshus. När det gäller logistikfastigheter har vi dessutom ett unikt specialiskunnande som ger oss en framträdande roll på denna marknad.

Vår balanserade portfölj skapar förutsättningar för en långsiktig värdetillväxt och ett ökat skydd mot svängningar på de olika marknaderna. Brinovas nuvarande portfölj innehåller en mängd intressanta objekt, men naturligtvis ligger fokus på att fortsätta söka nya utvecklingsbara projekt.

Även fastighetsportföljen och bolagen däri har utvecklats

mycket positivt under året både till resultat och aktievärde.

Sammantaget kan jag konstatera att det vi tillsammans åstadkommit under de senaste åren i sig är ett bevis på vad Brinova kan och en trygghet inför en framtida värdetillväxt. Vår ambition är att fortsätta utveckla både fastighetsvärden och fastighetsvärlden.

Jag vill avslutningsvis passa på att tacka all personal för en fantastisk insats även under 2006 och det är med tillförsikt vi ser framtiden an.

Helsingborg i mars 2007



Anders Silverbåge

”Vi försöker hela tiden att utveckla nya kreativa lösningar som gynnar våra intressenter.”

”Vår ambition är att fortsätta utveckla både fastighetsvärden och fastighetsvärlden.”

Värdeskapande samverkan mellan förädling och förvaltning

Brinova är ett aktivt fastighetsbolag. Vi skapar värden genom att förvärva mark och fastigheter med god potential för att sedan utveckla och förädla dem. Därefter förvaltar vi dem på ett så effektivt och lönsamt sätt som möjligt fram till dess att vi kan avyttra dem på ett ansvarsfullt sätt och med ett optimalt resultat. Tillsammans med aktieinnehavet i väl definierade och nischade fastighetsbestånd skapar det goda förutsättningar för nya affärer och ytterligare expansion.

Vår affärsidé

Brinova skall skapa långsiktiga värden genom att som en aktiv aktör i fastighetsmarknaden agera för att skapa nya fastighetsbolag och strukturera fastighetstillgångar, samt verka som ägare och utvecklare av fastighetstillgångar, dels i form av aktieinnehav i fastighetsbolag, dels genom ett eget innehav av väl definierade och nischade fastighetsbestånd.

Brinovas finansiella mål 2006

- Över en konjunkturcykel skall Brinova uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående till minst den riskfria räntan plus 10 procentenheter. Med riskfri ränta avses den 5-åriga statsobligationsräntan.
- Soliditeten skall långsiktigt uppgå till lägst 30 procent.
- Räntetäckningsgraden bör ej understiga 1,8.
- Aktieutdelningen skall långsiktigt uppgå till minst 50 procent av Brinovas vinst efter skatt men före orealiserade värdeförändringar¹⁾.

Brinovas nya finansiella mål 2007

Efter bokslutskommunikén den 27 februari 2007 ändrade Brinovas styrelse de finansiella målen för koncernen.

- Aktieutdelningen skall långsiktigt uppgå till minst 50 procent av Brinovas vinst efter skatt men före orealiserade värdeförändringar¹⁾.
- Räntetäckningsgraden bör ej understiga 1,8.

För affärsområde med fastigheter

- Över en konjunkturcykel skall Brinovas fastighetsrörelse uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående

till minst den riskfria räntan plus 10 procentenheter. Med riskfri ränta avses den 5-åriga statsobligationsräntan.

- Soliditeten skall långsiktigt uppgå till lägst 30 procent.

För Affärsområde Aktieinnehav

- Över en konjunkturcykel skall Brinovas aktieportfölj uppvisa en genomsnittlig direktavkastning²⁾ över 3 procent.
- Soliditeten skall långsiktigt uppgå till lägst 50 procent.

¹⁾ I benämningen orealiserade värdeförändringar innefattas värdeförändringar inklusive skattekonsekvenser på förvaltningsfastigheter och derivat, samt motsvarande poster i intressebolag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Intressebolagens utdelningsbara resultatandel är maximerad till den utdelning Brinova erhåller.

²⁾ Den genomsnittliga direktavkastningen beräknas som erhållen utdelning i förhållande till bokfört värde per balansdagen.



Gullbergsvass 1:1, Göteborg.

Övergripande mål och strategi

Brinova skall vara en aktiv aktör på fastighetsmarknaden och skapa en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital genom att:

- Aktivt äga och utveckla fastighetstillgångar, dels i form av aktieinnehav i fastighetsbolag, dels genom ett eget innehav av väl definierade och nischade fastighetsbestånd.
- Utifrån eget branschkunskande agera som initiativtagare till nya fastighetsbolag och strukturera fastighetstillgångar både finansiellt och ägarmässigt.
- Ha en professionell organisation bestående av skickliga och engagerade medarbetare med hög etik.

Affärsmodellen

Projektutveckling är motorn

Att tidigt arbeta med specifik kund för att optimera projektet utifrån kundens önskemål är en framgångsfaktor. Genom strategiska förvärv, målgruppsanpassad förädling och kreativ utveckling skapas grunden för vår värdetillväxt.

Strategiska förvärv av mark och fastigheter på stabila marknader skapar möjlighet till värdeförädling. Kommersiellt utvecklingsbara objekt med rätt riskprofil och goda intjäningsmöjligheter är andra kriterier för köp.

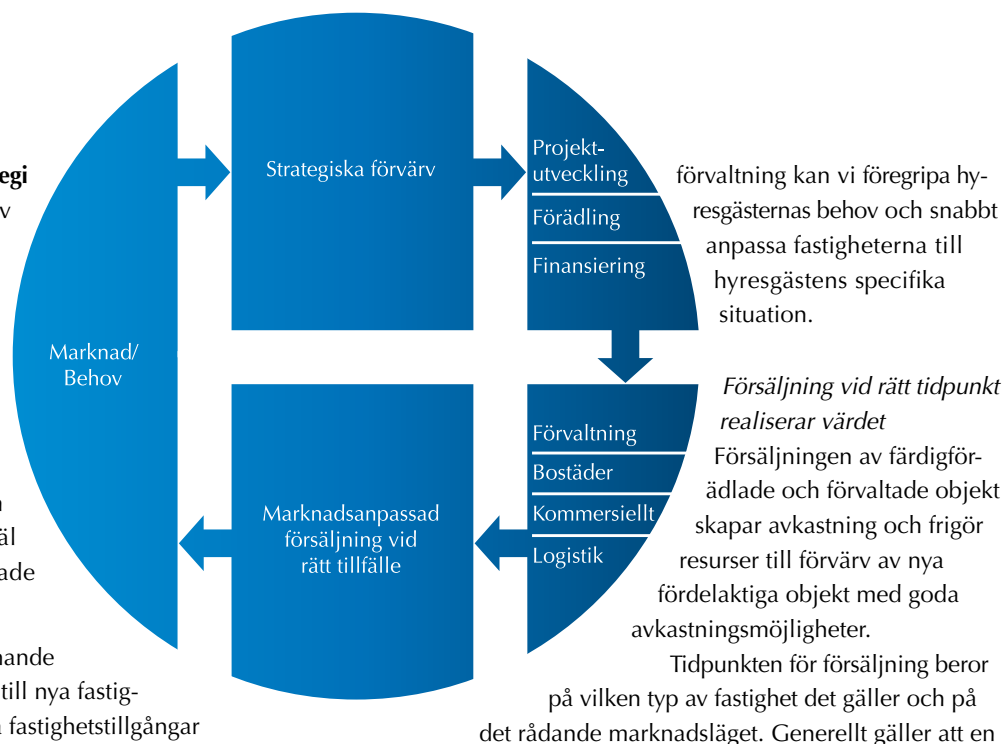
Förädling och utveckling skapar nya värden

Efter förvärv vidtar utveckling. Detta sker, dels med en målgruppsanpassad förädling av befintliga fastigheter genom renovering och anpassning som skapar attraktiva objekt med högre värde, dels med en kreativ utveckling av tomtmark eller fastighetsbestånd genom nybyggnation som skapar nya efterfrågade projekt med höga förädlingsvärden.

Slutligen skapar vi ett gott driftsnetto och optimerar fastighets- och hyresvärdena genom en långsiktig förvaltning av både kommersiella, logistik- och bostadsfastigheter med kunden i centrum.

Långsiktig förvaltning ökar värdet

Tack vare att vi förvaltar de färdigförädlade fastigheterna får vi ett stabilt intäktstillflöde. Detta ger oss dessutom flexibilitet att följa marknaden och överväga försäljning av färdigförädlade projekt när förutsättningarna är optimala. Brinovas fastigheter förvaltas flexibelt, lokalt och kundnära. Genom aktiv



Generellt gäller dock att cyklerna för kommersiella och bostadsfastigheter är kortare än de för logistikfastigheter, eftersom de senare, tack vare långa kontrakt och stabila kunder, genererar en hög och jämn avkastning i kombination med en accelererande värdeutveckling. Därför utvecklar vi inte primärt nya logistiklokaler för avyttring på kort sikt, utan ökar istället fastighetsbeståndet tillsammans med våra kunder för utveckling på lång sikt. Därmed säkras vi även ett stabilt kassaflöde. Det gäller även i huvudsak för de fastigheter vi utvecklar i samarbetet med en specifik kund för deras verksamhet.

Två starka intjäningsområden

Vår affärsmodell bygger på en värdeskapande samverkan mellan två starka intjäningsområden, förvaltning och projektutveckling där värden realiserar genom avyttringar. Brinova har stor kompetens och erfarenhet inom dessa områden vilket under åren resulterat i ett antal vinstgivande projekt och välförvaltade fastigheter med hög avkastning.

Sammantaget skapar denna balans en heltäckande och flexibel affärsmodell med en stor potential för framtida expansionsmöjligheter.

Bred erfarenhet möjliggör balans

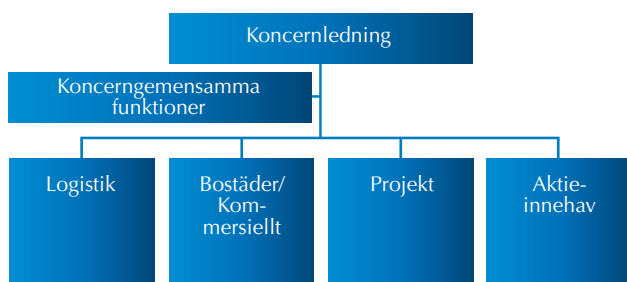
Efter att 2006 varit organiserat i fem affärsområden är Brinova idag organiserat i fyra samverkande affärsområden: Logistik, Bostäder/Kommersiellt, Projekt och Aktieinnehav.

Brinovas långa erfarenhet och kompetens i att hantera olika typer av fastigheter gör det möjligt att skapa intressanta projektkombinationer. Tack vare logistikmarknadens långa

Affärsmodellen, mål och strategier

kontrakt med stabila kassaflöden och de kommersiella lokalernas större risker och möjligheter gällande avkastning, kan vi därmed uppnå en balans avseende stabilitet i intjäningen och jämt kassaflöde. Brinovas mångsidiga och flexibla affärsmodell är särskilt lämplig för att arbeta med projektutveckling av fastigheter och obebyggd mark, antingen i egen regi eller genom samarbete. Djupa kunskaper och erfarenheter från skilda fastighetstyper i kombination med att kundens önskemål sätts i centrum ger Brinova särskilt goda förutsättningar att utveckla äldre bebyggelse och nå en bra balans mellan bostäder, kommersiella lokaler och andra samhällsfunktioner.

Därmed kan vi bidra till att förvandla omoderna lokaler eller områden till attraktiva fastigheter med bostäder, butiker och kontor.



Organisation från 2007.

Fokus på strategiska tillväxtmarknader

Brinovas urval av orter med god tillväxtpotential bygger på god efterfrågan på kommersiella lokaler som följs av en ökad efterfrågan på bostäder. Öresundsregionen, med sina 35 procent av Nordens befolkning, och Göteborg med sitt betydande godsflöde är viktiga marknadsområden för Brinova. Regionerna är porten till den nya expanderande marknaden i Europa och här löper de viktigaste handelsvägarna samman.

Brinovas logistikfastigheter ligger strategiskt placerade utmed de stora trafiklederna mellan Malmö, Göteborg och Stockholm. Jönköping, Norrköping och Örebro är där viktiga logistikorter. Här finns en god och långsiktig efterfrågan på kostnadseffektiva lägen nära motorvägar, järnvägar, flygplatser och hamnar.

Lokal närvaro skapar långsiktiga relationer

Brinovas fokusering på geografiskt väl definierade tillväxtmarknader gör att vi har kunnat utveckla både nära och långsiktiga relationer med kommuner och näringsliv. Detta nätverk ger i sin tur möjligheter att skapa strategiska samarbetsprojekt och att i ett tidigt skede få värdefulla kunskaper om de lokala marknadernas behov, hyresnivåer och prisutveckling.

Intressebolag breddar marknaden

Vårt aktieinnehav i fastighetsbolagen Wihlborgs, Fabege och Diös är också av stor strategisk vikt. Det ger oss en bred geografisk marknad med ett stort kontaktnät och en lokal närvaro i en stor del av Sverige. Därmed har vi goda möjligheter att förvärva och strukturera både större och mer geografiskt spridda bestånd.

Tydliga kompetensområden ger strategiska fördelar

Ett villkor för att Brinova ska kunna nå sina mål är en väl fungerande organisation formad för att ta snabba, riktiga beslut. Med vår styrelses breda kompetens, en väl sammansatt grupp av engagerade, erfarna och mångkunniga medarbetare med stor insikt i marknadsutvecklingen samt en starkt decentraliserad organisation med korta beslutsvägar har vi de förutsättningar som fordras för att nå målet.

Brinova är från och med 2007 uppdelat i fyra kompetenta och fokuserade affärsområden.



Affärsområde Projekt

Affärsområde Projekt skapar, genom strategiska förvärv, målgruppsanpassad förädling och kreativ utveckling, grunden för vår värdetillväxt.

Inom affärsområdet utvecklar och förädlar Brinova projektfastigheter och obebyggd mark. För att klassas som projektfastighet måste ny- eller ombyggnadsbehovet motsvara 50 procent av fastighetens bokförda värde före ombyggnaden eller att ombyggnaden beräknas kosta minst 20 Mkr. Brinovas balanserade affärsmodell skapar stora möjligheter att framgångsrikt realisera fastighetsprojekt och därefter överlåta dem till de förvaltande affärsområdena.

Affärsområde Bostäder/Kommersiellt

Affärsområdet Bostäder/Kommersiellt förvärvar, förvaltar och vidareutvecklar bostäder och kommersiella lokaler på tillväxtorter.

Genom att aktivt arbeta med drift, flöden och effektivisering av förvaltningen optimeras drift- och underhållskostnaderna. Med en målgruppsanpassad förädling av kommersiella lokaler och bostäder samt en optimerad struktur vad gäller butiker och kontor ökar vi både trivsel och kundnytta. I förlängningen skapar detta en bättre värdetillväxt i fastigheterna vilket gör den attraktivare på marknaden.

Affärsområde Logistik

Affärsområdet Logistik förvärvar, förädlar och förvaltar logistikcentra åt handelsföretag och distributörer utmed de centrala kommunikationslederna i Sverige.

Affärsområdet har unika kunskaper och lång erfarenhet av logistikfastigheter. Logistikbranschen har ett uttalat behov av skräddarsydda lokaler och kvalificerad, kompetent förvaltning. Det medför stora investeringar men i gengäld är hyreskontrakten långa och hyresgästerna både stora och stabila. Utvecklingen går dessutom mot att kunderna mer köper en funktion än hyr en lokal, vilket ytterligare stärker relationen. I och med affärsområdets nära samarbete med Affärsområde Projekt och dess lokala nätverk skapas tidigt tillgång till nya strategiskt placerade objekt. Genom vår kunskap om logistikfastigheter och vår förmåga att hantera komplexa projekt kan vi utveckla dessa till värdeskapande logistikcentra som ytterligare stärker vår fastighetsportfölj.

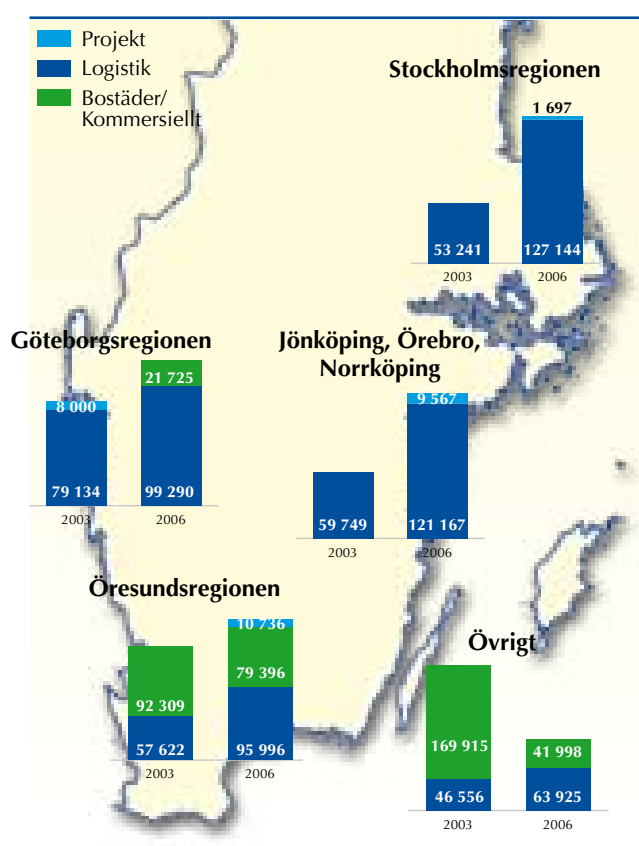
Såväl behov som värde ökar

Den underliggande tillväxten på logistikmarknaden är god och en allt större grad av outsourcing ökar kundunderlaget. Utvecklingen inom handel och produktion ökar behovet av centrala distributionscentra och tredjepartslogistik. Samtidigt är det få fastighetsbolag som har kunskap och kapacitet att förädla och förvalta logistikfastigheter. För Brinova, som

redan är en ledande aktör på marknaden för utveckling och uthyrning av logistiklokaler, är detta positivt.

Utvecklingen har resulterat i att logistikfastigheter klassas som en egen fastighetstyp. Det innebär att de finansiella villkoren ändras både till volym och till räntenivå. Tillsammans med stigande hyresnivåer genererar detta ett högre värde på logistikfastigheter.

Fastigheternas lokalisering, kvm



Fastighetsyta per affärsområde inkluderat delägda, totalt kvm

	2003	2006
Projekt	8 000	22 000
Logistik	296 302	507 522
Bostäder/Kommersiellt	262 224	143 119
Totalt	566 526	672 641

Affärsområde Aktieinnehav

Affärsområdet Aktieinnehav förvaltar våra innehav i de noterade fastighetsbolagen Wihlborgs, Fabege och Diös samt våra delägda fastigheter.

Tack vare vårt aktieinnehav i de börsnoterade fastighetsbolagen har vi en möjlighet att diskutera strukturaffärer som spänner över flera marknader. Därmed ökar vi antalet möjliga förvävsobjekt utan att tappa fokus på det som är vår kärnverksamhet respektive geografiska område.

Med hjälp av delägda fastigheter utvecklar vi fastigheter tillsammans med andra aktörer i gemensamt ägda bolag.

Affärsområde Obligationer

Affärsområdet Obligationer tillskapades för att utveckla fastighetsobligationer vilket ger möjlighet att finansiera fastigheter med riskkapital i stället för lånat kapital.

För att ytterligare kunna fokusera och utveckla affärsområdet bildades i september 2006 ett separat bolag kring denna verksamhet. Det innebar att Affärsområde Obligationer uppgick i det nybildade bolaget Amplion Strukturkapital AB som ägs av Brinova tillsammans med Catella Structured Finance A/S, Danmark.

Terminalen 3, Malmö.



Ökat fokus på utvecklingsbara förvärv

Brinova har löpande en god balans mellan projektutveckling och förvaltning av logistikfastigheter, bostäder, kommersiella lokaler och aktieinnehav för att optimera kassaflöde, risk och intjäning. Brinova var under året organiserat i fem självständiga affärsområden, två fastighetsförvaltande, ett projektutvecklande och två som hanterade aktier respektive obligationer.

Året i korthet

- Resultatet efter skatt ökade från 212,2 till 346,0 Mkr.
- 17 fastigheter till ett värde av 293,6 Mkr avyttrades med en realiserad värdeförändring om 51,0 Mkr.
- 26 fastigheter till ett värde av 1 109,6 Mkr förvärvades.
- Brinovas egna kapital steg efter aktieportföljens värdeökning med 498,8 Mkr.

Fjärde året med förbättrat resultat

Fastighetsintäkterna uppgick till 297,5 Mkr 2006 vilket är cirka 40 procent bättre än 2005 då fastighetsintäkterna uppgick till 212,4 Mkr. Driftnettot steg tack vare de ökade fastighetsintäkterna och en förbättrad effektivitet i förvaltningen från 149,1 Mkr 2005 till 219,4 Mkr 2006. Rörelseresultatet ökade från 345,7 Mkr 2005 till 470,1 Mkr 2006. Ökningen är att hänföra till det ökade driftsnettot, värdetillväxt i fastighetsportföljen samt resultat från intressebolagen. Finansnettot förbättrades från -98,1 till -41,7 Mkr primärt som en följd av utdelningar från Fabege och Wihlborgs.

Finansiella mål och utdelningspolitik – uppföljning

	Mål	Utfall	Mål	Utfall	Mål	Utfall	Mål	Utfall
	2006	2006	2005	2005	2004	2004 ⁶⁾	2003	2003
Avkastning på eget kapital, %	> 13,6	16,1	13,2	19,3	9,3	11,8	9,4	9,1
Soliditet, %	> 30	43,0 ⁵⁾	30	34,7 ⁴⁾	30	29,0 ³⁾	30	24,2 ²⁾
Räntetäckningsgrad, ggr	> 1,8	4,1	1,8	3,4	1,8	2,0	1,8	1,5
Aktieutdelning, %	> 50	70 ¹⁾	50	57	50	32	50	37

1) Styrelsens förslag till årsstämma. Beräknat enligt mål på sid 4. 54% hänförs till ordinarie utdelning och 16% hänförs till extra utdelning.

2) Vid ev. full konvertering uppgår soliditeten för 2003 till 34,4%.

3) Vid ev. full konvertering uppgår soliditeten för 2004 till 40,5%.

4) Vid ev. full konvertering uppgår soliditeten för 2005 till 47,0%.

5) Vid ev. full konvertering uppgår soliditeten för 2006 till 48,5%.

6) Omräknat enligt IFRS.

Brinova uppfyller därmed också 2006 de finansiella målen.

Marknaden

Marknadens minskade direktavkastningskrav har medfört både högre priser och högre konkurrens inom de flesta

marknadssegmenten. Kraven på att finna köpeobjekt med utvecklingspotential har därmed ökat vilket vi bedömer vara till gagn för Brinova.

Värdetillväxt, fastigheter realiserade 2006

Införandet av IFRS innebär att en fastighets värdeökning ska bokföras löpande som realiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

Brinova sålde under året 17 fastigheter med ett bokfört värde om 293,6 Mkr och med en realiserad vinst om 51,0 Mkr. Skillnaden mellan uppnått försäljningspris och anskaffningsvärdet uppgår till 61,1 Mkr, varav 51,0 Mkr redovisas som realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter och 10,1 Mkr redovisas som realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter.

Förvärv under 2006

Brinova köpte 26 fastigheter med ett bokfört värde om 1 109,6 Mkr. Utöver dessa förvaltar även Brinova de fem fastigheter som förvärvats tillsammans med en extern part och som utgör underlag till det emitterade fastighetsobligationslånet. Brinova köpte två markområden i Lockarp utanför Malmö i anslutning till Yttre Ringvägen med avsikt att uppföra en anläggning som kommer att hyras ut till Cramo Sverige AB. Brinova har också förvärvat två tomter om vardera cirka 300 000 kvm på strategiska lägen utmed Europavägarna i anslutning till E4, E6 och E20 vid Tostarp i Helsingborg och E6, E20 och E22 vid Sunnanå i Malmö.

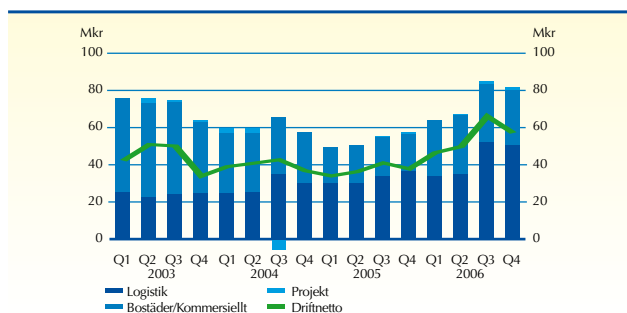
Fastighetsförvärv under 2006

Affärsområde	Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta, kvm
Logistik	Källebackstryd 1:408	Borås	1 247
Logistik	Sörby Urjäll 38:2	Gävle	1 427
Logistik	Backa 18:9	Göteborg	1 969
Logistik	Hästhagen 4	Helsingborg	38 104
Logistik	Regulatorn 2	Huddinge	48 300
Logistik	Jakobsberg 22:16	Järfälla	2 455
Logistik	Älghunden 3	Jönköping	3 738
Logistik	Östanvinden 5	Karlstad	1 330
Logistik	Arnulf Överland 1	Kristianstad	1 750
Logistik	Slottshagen 2:1	Norrköping	14 991
Logistik	Basfiolen 7	Norrköping	1 318
Logistik	Vasslan 1	Stockholm	5 399
Logistik	Vanda 1	Stockholm	26 048
Logistik	Vårdshuset 3	Sundsvall	1 512
Logistik	Njursta 1:21	Upplands Väsby	13 484
Logistik	Mosås 4:57	Örebro	12 089
Bostäder/Kommerciellt	Gullbergsvass 1:1	Göteborg	11 586
Bostäder/Kommerciellt	Tyfonen 1	Helsingborg	4 500
Bostäder/Kommerciellt	Jupiter 4	Helsingborg	3 220
Bostäder/Kommerciellt	Tigern 7	Landskrona	1 580
Bostäder/Kommerciellt	Bulten 2	Åstorp	4 462
Projekt	Motståndet 2	Bromma	1 697
Projekt	Jordbromalm 4:34	Haninge	0
Projekt	Ametisten 5	Helsingborg	7 450
Projekt	Kopparverket 11	Helsingborg	0
Projekt	Ätthögen 2	Jönköping	9 567
			219 223

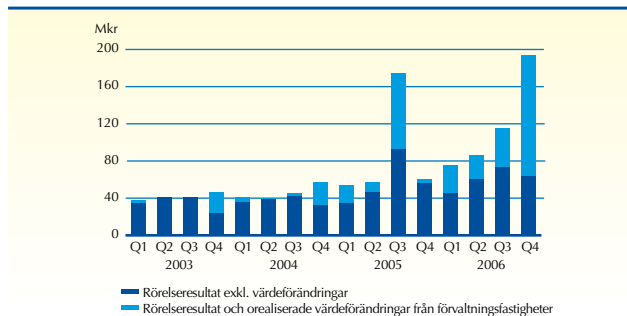
Fastighetsförsäljningar under 2006

Affärsområde	Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta, kvm
Logistik	Orkanen 5	Helsingborg	3 150
Logistik	Grusgropen 3	Helsingborg	5 000
Logistik	Sadelplatsen 10	Helsingborg	3 260
Logistik	Sandseryd 2:16	Jönköping	589
Bostäder/Kommersiellt	Eketånga 5:417	Halmstad	3 573
Bostäder/Kommersiellt	Eketånga 24:49	Halmstad	5 324
Bostäder/Kommersiellt	Eketånga 24:37	Halmstad	1 716
Bostäder/Kommersiellt	Eketånga 25:89	Halmstad	2 679
Bostäder/Kommersiellt	Fregatten 7	Halmstad	1 517
Bostäder/Kommersiellt	Halmstad 6:48	Halmstad	3 860
Bostäder/Kommersiellt	Oden 1	Helsingborg	8 440
Bostäder/Kommersiellt	Mörsaren Västra 13	Helsingborg	3 789
Bostäder/Kommersiellt	Grusplanen 2	Helsingborg	2 305
Bostäder/Kommersiellt	Plattan 1	Kristianstad	1 356
Bostäder/Kommersiellt	Omformaren 5 & 6	Västerås	9 435
Projekt	Akterspegeln 6	Helsingborg	0
			55 993

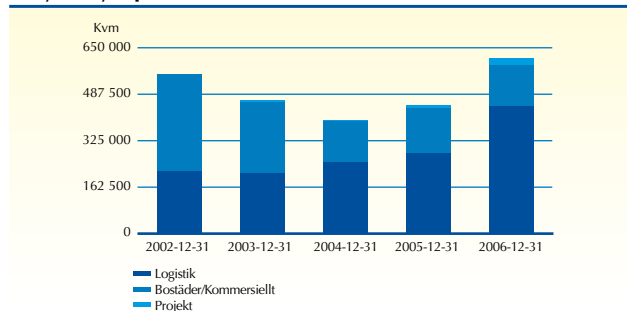
Fastighetsintäkter per affärsområde och totalt driftnetto



Rörelseresultat



Uthyrbar yta per affärsområde

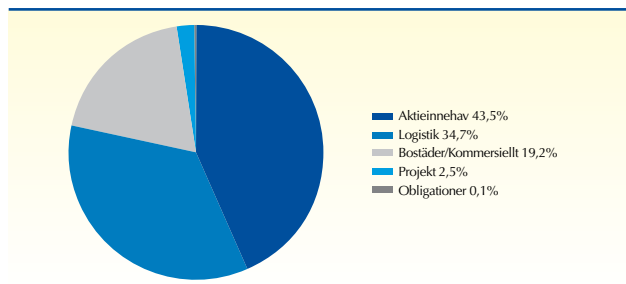


Nyckeltal koncernen

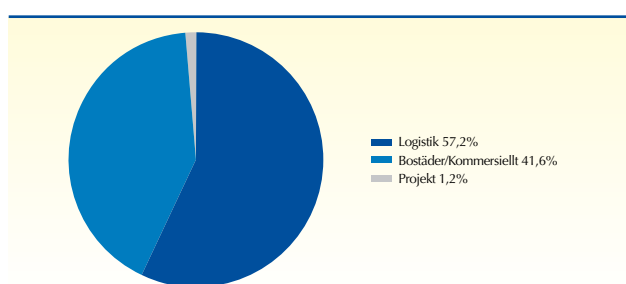
	2006-12-31	2005-12-31
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	16,1	19,3
Avkastning på totalt kapital, %	10,4	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,4
Soliditet, %	43,0	34,7
Rörelseresultat, Mkr	470,1	345,7
Resultat efter finansiella poster, Mkr	428,4	247,6
Periodens resultat, Mkr	346,0	212,2
Balansomslutning, Mkr	6 214,9	4 662,5
Aktierelaterade		
<i>Före utspädning</i>		
Eget kapital per aktie, kr	118,31	91,62
Resultat per aktie, kr	17,15	18,43
Kassaflöde per aktie, kr	-15,92	14,07
Antal utestående aktier, miljoner	22,6	17,7
P/E-tal	8	6
<i>Efter utspädning</i>		
Eget kapital per aktie, kr	120,13	87,55
Resultat per aktie, kr	14,50	13,11
Kassaflöde per aktie, kr	-12,79	9,20
Antal utestående aktier, miljoner	25,1	25,1
P/E-tal	10	8
Fastighetsrelaterade		
Fastighetsintäkter, Mkr	297,5	212,4
Driftnetto, Mkr	219,4	149,1
Hysesvärde, Mkr ¹⁾	335,7	251,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96
Uthyrbar yta, tkvm	612,6	448,0
Direktavkastning före fast. adm., % ¹⁾	7,5	8,2

1) På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Fördelning av tillgångar per affärsområde



Fördelning av fastighetsintäkter per affärsområde



Sammanställning av Brinovas fastighetsbestånd per 2006-12-31¹⁾

Indelning per affärsområde

Affärsområde	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Driftnetto, Mkr ²⁾	Fastigheternas direktavkastning		
								före fastighetsadm., % ³⁾	efter fastighetsadm., % ⁴⁾	Överskottsgrad, %
Logistik	28	447,5	2 093,5	213,8	98	208,6	170,9	8,2	7,5	81,9
Bostäder/Kommersiellt	30	143,1	1 153,3	110,4	94	104,3	76,1	6,6	6,2	73,0
Summa	58	590,6	3 246,8	324,2	96	312,9	247,0	7,6	7,1	78,9
Projekt	10	22,0	147,9	11,5	-	8,3	5,8	4,0	3,3	69,9
Totalt fastigheter	68	612,6	3 394,7	335,7	96	321,2	252,8	7,5	6,9	78,7

Uthyrbar yta per lokaltyp

Affärsområde, tkvm	Logistik	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager	Övrigt ⁵⁾	Totalt	Andel, %
Bostäder/Kommersiellt	-	8,6	53,3	9,7	47,0	24,5	143,1	23,4
Summa	389,3	8,6	91,9	17,0	58,9	24,9	590,6	96,4
Projekt	11,3	0,8	3,8	0,1	5,7	0,3	22,0	3,6
Totalt fastigheter	400,6	9,4	95,7	17,1	64,6	25,2	612,6	100,0

Indelning per geografiskt område

Geografiskt område	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Driftnetto, Mkr ²⁾	Fastigheternas direktavkastning		
								före fastighetsadm., % ³⁾	efter fastighetsadm., % ⁴⁾	Överskottsgrad, %
Stockholm	9	128,8	632,5	70,0	99	69,3	49,4	7,8	7,2	71,3
Helsingborg	17	108,7	634,1	62,6	89	55,8	40,9	6,5	5,9	73,3
Göteborg/Borås	7	61,0	721,7	58,2	100	58,2	50,6	7,0	6,8	86,9
Örebro	2	66,0	355,3	34,1	100	34,1	32,2	9,1	8,6	94,4
Malmö	2	47,1	196,8	24,7	95	23,4	16,4	8,4	7,7	70,1
Klippan	3	52,8	303,5	22,5	99	22,2	18,5	6,1	5,6	83,3
Jönköping	3	48,5	169,6	17,5	84	14,7	13,0	7,7	6,9	88,4
Hässleholm	9	19,4	77,6	11,6	97	11,2	7,4	9,5	8,3	66,1
Halmstad	1	4,5	11,1	2,0	45	0,9	-0,2	-1,5	-3,3	-22,2
Övriga orter	15	75,8	292,5	32,5	97	31,4	24,6	8,4	7,5	78,3
Totalt fastigheter	68	612,6	3 394,7	335,7	96	321,2	252,8	7,5	6,9	78,7

Uthyrbar yta per lokaltyp

Geografiskt område, tkvm	Logistik	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager	Övrigt ⁵⁾	Totalt	Andel, %
Helsingborg	57,2	2,5	23,4	1,3	13,9	10,4	108,7	17,7
Göteborg/Borås	33,8	-	24,6	1,3	1,3	-	61,0	10,0
Örebro	63,1	-	2,9	-	-	-	66,0	10,8
Malmö	25,0	2,7	11,3	3,6	0,1	4,4	47,1	7,7
Klippan	47,4	-	3,6	0,3	-	1,5	52,8	8,6
Jönköping	38,6	-	2,0	-	7,6	0,3	48,5	7,9
Hässleholm	-	3,6	6,9	-	5,0	3,9	19,4	3,2
Halmstad	-	-	1,5	-	3,0	-	4,5	0,7
Övriga orter	20,6	0,6	10,0	8,6	31,3	4,7	75,8	12,4
Totalt fastigheter	400,6	9,4	95,7	17,1	64,6	25,2	612,6	100,0

1) Inkluderar fastigheten Afrika 18 i Helsingborg som i redovisningen klassas som en rörelsefastighet. Fastigheten, som inrymmer Brinovas huvudkontor, redovisas under affärsområde Bostäder/ Kommersiellt.

2) Före fastighetsadministration på kvarvarande fastigheter per 2006-12-31.

3) Driftnetto före fastighetsadministration på kvarvarande fastigheter i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

4) Driftnetto efter fastighetsadministration på kvarvarande fastigheter i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

5) I övrigt ingår bland annat utbildningslokaler, garage och fritidsanläggningar.

Flera projekt i samtliga utvecklingsfaser

Affärsområde Projekt köper och förädlar äldre fastigheter och obebyggd mark i orter med framtidspotential. Genom strategiska och affärs-mässiga förvärv i kombination med en kreativ förädling skapas en god grund för värdetillväxt i fastigheterna.



Kommentarer till 2006

Den stora utvecklingen har under året skett inom logistik där fokus har legat på att hitta nya logistikområden. Bland annat har vi under året lyckats förvärva två extremt bra lägen vid de stora Europavägarna i Helsingborg och i Malmö. Här är planarbetet igång, även om handläggningstiderna förväntas bli långa.

Under året har flera olika fastigheter förvärvats och projekt startats upp. Brinovas projektportfölj omfattas av ett flertal projekt som kommer att genomföras redan under 2007.

I Bromma har Brinova förvärvat en fastighet med bra läge precis intill den planerade snabbspårvägen. Här kommer vi att utveckla lokaler för kontor och butik.

I Oxie har planerna för om- och tillbyggnad presenterats under året. Idén är att knyta ihop nuvarande centrum med Pågatågsstationen och samtidigt skapa 200 nya bostäder och cirka 2 000 kvm nya lokaler för service och handel.

I Göteborg har vi i Pripps gamla lokaler byggt upp en anläggning för att hantera kläder för DHL. Detta innebär att hälften av Högsbohuset nu är inordnat med logistik.

I Malmö har vi under året förvärvat en tomt på 43 000 kvm av Malmö stad. Här kommer under nästa år att uppföras ett servicecenter för södra regionen åt uthyrningsföretaget Cramo.

I november tecknades ett avtal med DHL Express om att uppföra en ny terminal på 8 700 kvm i Transportstaden i Örebro.

Dynamik driver marknaden

Marknaden för projektfastigheter drivs helt av kundernas efterfrågan. Ökade handelsvolymerna bidrar till en ökad efterfrågan både inom logistik och andra sektorer. Här har Brinova tagit en stark position och visat att vi har hög kompetens och är konkurrenskraftiga. Inom logistikmarknaden går utvecklingen dessutom mot allt större enheter vilket skapar ökade möjligheter då mindre lokaler kan omvandlas till nya användningsområden.

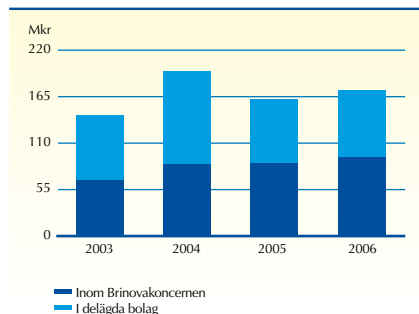
Tillgången på projektfastigheter är god, men det är viktigt att välja ut de som är kommersiellt gångbara och har potential att ge god utväxling. Vårt projekt på T4 i Hässleholm visar att det alltid finns en marknad för rätt projekt.

De låga räntorna har inneburit en god bostadskonjunktur med hög efterfrågan på nya projekt. Trenden med fallande räntor är dock bruten vilket på längre sikt antas få inverkan på den framtida efterfrågan inom bostadssektorn. Därför har Brinova under året anpassat sin projektportfölj utifrån detta scenario och fokuserar i huvudsak på logistiksektorn.

Affärsområde Projekt



Projektinvesteringar



Affärsområde Projekt 2006

Affärsområde Projekt bestod per 2006-12-31 av 10 projektfastigheter med ett bokfört värde om 147,9 Mkr. Dessutom driver Projekt utvecklingsprojekt inom ramen för de förvaltande affärsområdena samt genom delägda fastigheter.

Året i korthet

- Köp av fastighet i Jönköping på 9 500 kvm samt i Bromma på 1 700 kvm.
- Förslag för Oxie centrum i Malmö presenterades. Förslaget innebär nybyggnation av 200 bostäder och cirka 2 000 kvm lokaler för service och handel.
- Köp av två markområden i Malmö med en sammanlagd markyta om cirka 43 000 kvm. Affärsområde Projekt avser där att uppföra en anläggning som kommer att hyras ut till Cramo Sverige AB.
- Avtal om uppförande av ny terminal på 8 700 kvm åt DHL Express i Örebro.
- Förvärv av bolaget Kopparverket Fastighets AB ifrån Interlink Logistik AB. Bolaget har påbörjat en logistikbyggnad om 26 600 kvadratmeter i Helsingborg.
- Förvärv av två strategiska tomter på 300 000 kvm i Helsingborg och i Malmö.
- Detaljplanearbete för 100 bostäder i Helsingborg påbörjat.

"Brinova utvecklar kommunen."

När regementet i Hässleholm lades ner i början av 80-talet tog Hässleholms kommun över hela området. Därefter startade kommunen tillsammans med Peab ett bolag, Huven, vars uppgift var att utveckla området. Vid millennieskiftet övergick Huven helt till det som blev Brinova.

"Då började vi tillsammans att fundera på vad vi kunde göra med de ickebebyggda områdena", säger Leif Berg, stadsbyggnadschef på Hässleholms kommun. "Brinova gjorde en analys och kom fram till att området inte längre var så udda, utan låg rätt centralt eftersom stadens centrum hade växt. Att omvandla området till en ny stadsdel för bostäder kändes lockande."

Genom området rinner Almaån och redan tidigare hade kommunen uppfört ett exklusivt bostadsområde precis intill. Brinova anlätade två arkitektfirmor som fick komma med förslag på hur området kunde utvecklas. De två förslagen hade båda sina kvaliteter och vinklingar, vilket gjorde det svårt för kommunen att peka ut ett av förslagen.

"Då föreslog Brinova att arkitekterna istället skulle samarbeta och gemensamt ta fram ett förslag", berättar Leif Berg. "Det togs emot positivt inom kommunen och just nu håller vi på med detaljplanen."

Hässleholms kommun räknar med att exploatera området under en tioårsperiod och lämnar med varm hand över ansvaret på Brinova.

"Brinovas intresse för Hässleholm är oerhört intressant", menar Leif Berg. "De har en professionell syn på sin verksamhet och på utvecklingen och vet vad de gör vilket känns tryggt. Samtidigt är de ödmjuka och har förståelse och insikt i hur den kommunala processen fungerar."

Flexibla och genomtänkta lösningar skapar värden för kunderna – och Brinova

Affärsområde Logistik förvärvar, förädlar och förvaltar logistikcentra åt handelsföretag och distributörer utmed de centrala kommunikationslederna i Sverige. Med stor erfarenhet, hög kapacitet och långsiktiga relationer på en marknad i stark utveckling skapas en stark värdetillväxt och ett stabilt kassaflöde.



Unik kunskap om logistikfastigheter

I takt med att marknaden efterfrågar nya flexibla lösningar och fokuserar på att köpa in en funktion, snarare än en lokal, arbetar vi med att utveckla attraktiva helhetskoncept. Vi utgår från fem, för våra kunder, avgörande faktorer.

Läge: Våra logistiklokaler ligger i anslutning till de viktiga trafiklederna och i många fall även nära hamnar och flygplatser.

Säkerhet: Brinova driver bland annat utvecklingsprojekt med externa experter för att ytterligare kunna öka säkerheten.

Trygghet: Vår långa erfarenhet och vårt systematiska säkerhetstänkande, tillsammans med vårt långsiktiga åtagande, innebär en trygghet för våra hyresgäster.

Flexibilitet: Vårt kundnära ägande gör att vi kan hitta lösningar där både lagerutrymmen och personal kan användas på ett flexibelt och effektivt sätt. Vi följer också kundens utveckling på lång sikt och kan därför anpassa lokalanvändning och villkor efterhand som behoven förändras.

Engagemang: Vår lokala närvaro och specifika kompetens gör det lätt för oss att vara en aktiv och engagerad samarbetspartner.

Kommentarer till 2006

Under året har ett antal affärer genomförts där Brinova genom sitt unika nätverk kunnat skapa totallösningar för ett flertal kunder.

För det isländska logistikföretagets Eimskips räkning uppfördes en ny logistikbyggnad, Ametisten i Helsingborg, på 10 000 kvm med avancerad kyl och frysteknik. Eimskips befintliga byggnad förvärvades och försålades därefter.

I samband med att Kemira Service Partner lade ut sin logistikverksamhet på Interlink Logistik AB förvärvade Brinova en påbörjad logistikbyggnad om 26 600 kvm från Interlink. Logistikbyggnaden kommer att stå klar i maj 2007 och Interlink har tecknat ett hyresavtal på 15 år.

Under året förvärvades även två tomter på 300 000 kvm förvärvats på strategiska lägen utmed Europavägarna. Den ena ligger i anslutning till E4, E6 och E20 i Helsingborg och den andra i anslutning till E6, E20 och E22 i Malmö. Båda redovisas för närvarande under Affärsområde Projekt. Dessa ger Brinova en unik möjlighet att kunna erbjuda perfekt placerade logistikcentra till större internationella operatörer. I Norrköping förvärvades även en strategiskt viktig tomträttsfastighet med 93 000 kvm mark samt en logistikfastighet på 15 000 kvm som hyrs av DHL Express.

Under 2006 stärkte vi vår position i Stockholm genom förvärven av fem logistikfastigheter i Huddinge, Upplands Väsby, Stockholm och Järfälla.

En tillväxtmarknad i omvandling

Logistikmarknaden befinner sig fortfarande i tillväxt. En trend är dock att både aktörerna och därmed även fastigheterna blir allt större och allt färre. Fokus ligger idag på byggnader mellan 50-60 000 kvm som är komplett utrustade med lager, terminaler och teknik.

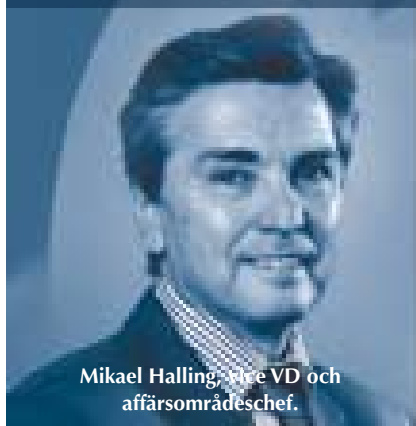
Tack vare vår kompetens inom logistik och vårt utvecklade nätverk kan vi genom att analysera trenderna och identifiera de framtida logistiknaven förvärva mark på strategiska lägen till attraktiva priser. Goda exempel på detta är de förvärv som under året gjordes i Helsingborg, Malmö och Norrköping.

Marknaden globaliseras vilket medför att nationsgränserna suddas ut.

En bred bas av kunder

Brinova har en väl balanserad mix av kunder inom logistiksektorn. Bland våra hyresgäster kan nämnas de stora globala logistikföretagen som BTL-Schenker, DFDS, DHL och Green Cargo. Men vi har även skräddarsydda logistiklokaler för mer nischade företag. Ett exempel är Eimskip vilka är specialiserade på transport av frysvaror.

Affärsområde Logistik

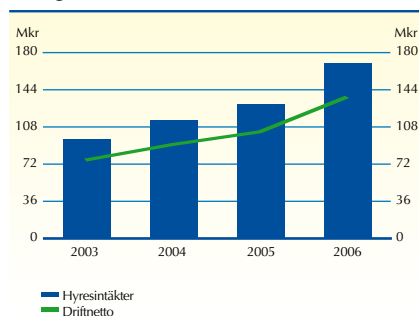


Mikael Halling, Vice VD och affärsområdeschef.

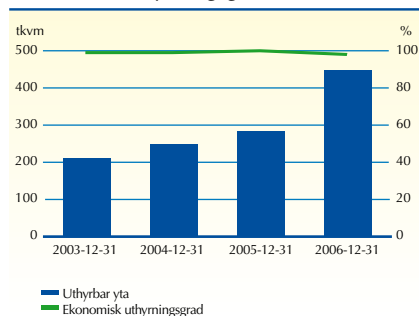
Nyckeltal Logistik

	06-12-31	05-12-31
Antal fastigheter	28	16
Uthyrbar yta, tkvm	447,5	283,1
Bokfört värde, Mkr	2 093,5	1 257,7
Hyresvärde, Mkr	213,8	138,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	98	100
Kontrakterad årshyra, Mkr	208,6	138,5
Utfall fastighetsintäkter, Mkr	170,3	130,2
Utfall driftnetto, Mkr	137,1	103,3
Antal kontrakt	73	55

Fastighetsintäkter och driftnetto



Ekonomisk uthyrningsgrad



Logistik 2006

Affärsområde Logistik bestod per 2006-12-31 av 28 logistikfastigheter vid Sveriges viktigaste transportleder med en uthyrbar yta om 447 500 kvm och med ett bokfört värde om 2 093,5 Mkr. De kontrakterade fastighetsintäkterna uppgick till 208,6 Mkr.

Året i korthet

- Fastighetsintäkterna ökade från 130,2 till 170,3 Mkr, som ett resultat av förvärv under året.
- Direktavkastningen före fastighetsadministration minskade från 9,7 till 8,2 procent till följd av högre fastighetsvärden.
- Rörelseresultatet för perioden ökade, också som ett resultat av realiserad och orealiserad värdetillväxt, från 218,1 till 276,9 Mkr.
- Köp av logistikfastigheter i Huddinge, Upplands Väsby, Stockholm och Järfälla. Den uthyrbara ytan uppgår till cirka 90 000 kvm.
- Köp av tomträttsfastighet i Norrköping med en total disponibel markyta på 93 000 kvm samt en logistikfastighet om 15 000 kvm. Största hyresgäst är DHL Express.
- Köp av logistikfastighet i Örebro med 81 000 kvm mark och en lagerbyggnad på 12 000 kvm.
- Förvärv av logistikfastighet på 38 000 kvm i Helsingborg.
- Köp av Lindabs nio fastigheter. Fastigheternas totala uthyrningsbara yta uppgår till cirka 20 000 kvm.

Händelser efter periodens utgång

- Tre fastigheter i Klippan och Trelleborg försålda med en vinst efter skatt på 100 Mkr. Dessa 100 Mkr redovisas i posten orealiserade vädeförändringar för 2006.

"Brinova kan logistik."

Det isländska logistikföretaget Eimskip beslutade sig under 2005 för att sälja sina befintliga lokaler. De kom då i kontakt med Helsingborgsföretaget WLC Transport och Spedition som var intresserade av att köpa. Efter en tid kom WLC fram till att lokalerna inte passade dem.

I samband med diskussionerna hade dock en god kontakt etablerats mellan Eimskip och WLC, och därför gjorde Eimskip en förfrågan till WLC:s ägare om att förvärva bolaget. Intresset var ömsesidigt och man skrev ett Letter of intent.

Parallellt hade WLC kommit fram till att de istället ville bygga en ny fastighet och därför kontaktat Brinova. Eimskip hade å sin sida bestämt sig för att finansiera köpet av WLC genom att sälja sina befintliga lokaler.

Eimskip och WLC tog fram en specifikation på behov de hade på lager och kontor och lämnade sedan dessa till Brinova och Briggen. Ett krav var att den som byggde skulle ta över Eimskips befintliga fastighet.

"Brinova gjorde ett bra jobb och var på hugget", säger Jan Upners, VD i Eimskip. "Dessutom var de beredda att köpa vår fastighet."

I december 2005 var allt klart och bygget påbörjades under våren 2006. Samtidigt hyrde Eimskip sina gamla lokaler fram till flytten.

"Brinova hade en klar fördel eftersom de byggt terminaler tidigare", menar Jan Upners. "Samtidigt kom vi med input och önskemål under resans gång. Brinova har varit väldigt flexibla och ändrat snabbt som ögat när vi så önskat. Det har verkligen fungerat bra."

Flera värdeskapande avyttringar skapar utrymme för nya affärer

Affärsområde Bostäder/Kommersiellt förvärvar, förvaltar och vidareutvecklar bostäder och kommersiella lokaler på tillväxtorter i västra och södra Sverige. Lokal närvaro, starkt kundfokus och kreativ förädling ökar både fastighetsintäkter och värdetillväxt.



Gräset 19 & 20, Landskrona

Kommentarer till 2006

Arbetet med att strukturera Brinova har fortsatt under året. Koncentrationen på huvudorterna och logistik har inneburit att ett antal färdigförädlade fastigheter har försålts. Bland annat i Halmstad har Brinova, efter att ha hanterat och arbetat bort stora vakanser, sålt sex kommersiella fastigheter med förtjänst. Det visar att vi, genom vårt kundfokus, är framgångsrika även på kommersiellt svåra marknader och på vår förmåga att realisera förädlingsvinster.

Försäljningarna har medfört att både intäkterna från bostäder och vakansgraden minskat under året. Samtidigt har de utvecklingsfastigheter som förvärvats förhållandevis hög vakansgrad.

Utvecklingen av fastigheterna i Oxie centrum fortsatte under året. Efterhand som lokalerna anpassas ökar uthyrningsgraden successivt.

I Helsingborg har fastigheterna Unionen 16, 23, 24 slagits ihop till ett projekt. Planering sker för ett om- och tillbyggnadsprojekt vilket kommer att skapa nya lägenheter och butiker. Projektet väntas vara färdigställt under 2007. I Helsingborg påbörjades även under året utvecklingen av bostadsfastigheten Rödspottan 9, även kallad Villa Wingårdh. Utvecklingen av fastigheten Ruuth 23 i Helsingborg inleddes under året. Förutom de befintliga bostäderna och kommersiella lokalerna pågår förädling till nytt bostadsprojekt.

Detaljplanarbetet för T4-området i Hässleholm pågår, samtidigt som ett nytt projekt initierades under året.

Marknaden

Marknaden utvecklas fortfarande starkt och efterfrågan på bostäder och kommersiella fastigheter är mycket god. Utvecklingen för kommersiella fastigheter sker precis i de tillväxtområden Brinova fokuserar på, vilket i huvudsak innebär längs Europavägarna i södra Sverige. Brinova fokuserar på strategiska orter och har förvaltningskontor i Göteborg, Stockholm, Helsingborg och Hässleholm.

Den kommersiella marknaden driver i sin tur bostadsmarknaden där tillväxten sker i form av bostads- och äganderätter men vad gäller hyresrätter är efterfrågan låg. Överhuvudtaget går utvecklingen mot allt färre hyresrätter vilket på sikt minskar fastighetsintäkterna.

Den stora ökningen sker i kommersiella fastigheter och även den kommande tillväxten förväntas ske där.

Affärsområde
Bostäder/Kommersiellt

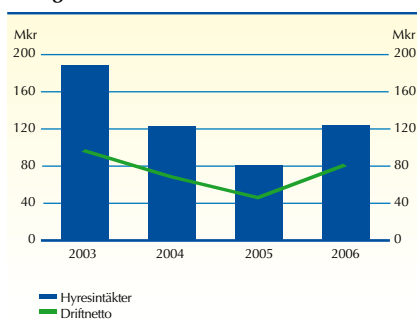


Göran Jönsson,
affärsområdeschef.

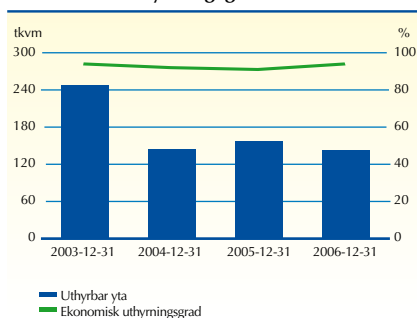
Nyckeltal Bostäder/Kommersiellt

	06-12-31	05-12-31
Antal fastigheter	30	35
Uthyrbar yta, tkvm	143,1	157,2
Bokfört värde, Mkr	1 153,3	921,9
Hyresvärde, Mkr	110,4	106,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	91
Kontrakterad årshyra, Mkr	104,3	97,3
Utfall fastighetsintäkter, Mkr	123,7	81,0
Utfall driftnetto, Mkr	81,2	46,1
Antal kontrakt	545	786

Fastighetsintäkter och driftnetto



Ekonomisk uthyrningsgrad



Affärsområde Bostäder/
Kommersiellt 2006

Brinovas kommersiella fastigheter är huvudsakligen belägna på tillväxtorter i södra Sverige. Per 2006-12-31 bestod beståndet av 30 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 143 100 kvm och ett bokfört värde om 1 153,3 Mkr. De kontrakterade fastighetsintäkterna uppgick till 104,3 Mkr

Året i korthet

- Fastighetsintäkterna ökade från 81,0 till 123,7 Mkr. Ett resultat av ökade uthyrbara ytor under året.
- Direktavkastningen före fastighetsadministration uppgår till 6,6 procent.
- Rörelseresultatet för perioden ökade från 68,1 till 155,1 Mkr.
- Köp av kommersiella fastigheter i Helsingborg, Landskrona och Åstorp. Fastigheternas uthyrbara yta uppgår sammanlagt till cirka 13 800 kvm.
- Det sista av sex bostadshus på Brunns- hög i Lund färdigställdes och Brinovas andel om 50 procent i Brunns- hög Bostads AB såldes till Peab. Resultatet av försäljningen uppgick till cirka 15 Mkr efter skatt.
- Försålt oprioriterad bostadsfastighet i Helsingborg. Vinsten efter skatt uppgick till 6 Mkr.
- Försålt fem kommersiella fastigheter i Helsingborg till Whilborgs med en sammanlagd reavinst på 2 Mkr.
- Försålt sex färdigutvecklade kommersiella fastigheter i Halmstad.

"Brinova tog hand om allt."

När BergendahlsGruppen behövde byta lokaler för sin AG Favör-butik i Landskrona tog de kontakt med kommunen. I första hand letade de efter en tomt i stadens ytterkanter, men samtidigt hade kommunen en tomt inne i centrum som de hade bekymmer med. Där låg tidigare en Tempo-butik men den hade brunnit ner några år tidigare.

Axfast, som ägde tomten, hade inte bestämt sig för vad de skulle göra med den och efterhand hade den blivit något av en skamfläck för kommunen. När så Axfast bestämde sig för att inte bygga upp butiken, ville kommunen aktivera någon annan.

BergendahlsGruppen tillfrågades för att se om det fanns en möjlighet att etablera en ny butik på tomten.

Kommunen tog på sig att underlätta för etableringen genom att verka för bland annat fler p-platser och Brinova tog fram ett förslag på hyresavtal. BergendahlsGruppen hade dessutom krav på att allt skulle stå färdigt till julhandeln.

"Brinova tog verkligen hand om allt", säger Lars Nilsson på Bergendahls-Gruppen. "Vi berättade vilka krav vi hade på lokalerna och de ordnade allt som vi önskade."

Butiken har dessutom visat sig gå mycket bättre än förväntat. Parallellt inom BergendahlsGruppen hade man drivit ett projekt för att ta fram ett mindre Citygross-koncept, Citygross Kompakt. Butiken i Landskrona blev pilotbutik och framgången har gjort att BergendahlsGruppen nu rullar ut konceptet över resten av landet.

"Brinova tog sitt ansvar på ett mycket bra sätt, både under upphandlings- och etableringsfasen", menar Lars Nilsson. "När det var oklarheter med kommunen tog Brinova förhandlingarna. De har skött allt på ett mycket bra sätt."

Brinovas värderingar ger en rättvisande bild

En rättvisande värdering av fastigheterna tillsammans med en långsiktig finansiering ger förutsättningar för stabil intjäning.

IFRS

Brinova rapporterar från och med 2005 i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) i sin koncernredovisning. De rekommendationer som har väsentlig betydelse för Brinovas finansiella redovisning är IAS 39 (Finansiella instrument och säkringsredovisning) samt IAS 40 (Förvaltningsfastigheter).

I likhet med de flesta börsnoterade fastighetsbolag har Brinova valt att redovisa förvaltningsfastigheter enligt verkligt värde. Värderingen på förvaltningsfastigheterna är utförd enligt nedan beskriven modell.

Fastighetsvärdering

Brinova genomförde per 2006-12-31 en intern värdering av samtliga fastigheter. Värderingen baserades på en 6-årig kassaflödesmodell för varje enskild fastighet. Modellen är uppbyggd på faktiska intäkter och kostnader med justering för en normaliserad framtida intjäningsförmåga både avseende intäkter och kostnader.

Vid bedömningen av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits till dels förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Avkastningsvärdet har därefter räknats fram i en kassaflödesanalys per fastighet. Avkastningsvärdet innehåller värdet av de bedömda framtida betalströmmarna under de fem kommande åren och nuvärdet av det bedömda värdet på fastigheten om fem år. Avkastningsvärdet har därefter justerats för värdet av pågående projekt, mark med outnyttjad byggrätt samt värdet av fastigheter som inte är kassaflödesgenererande.

Utöver genomförandet av den interna värderingen har Brinova externvärderat (genom ett värderingsinstitut) 10 fastigheter med ett sammanlagt externt genomsnittligt värde om 1 321 Mkr, (motsvarande 39 procent av förvaltningsfastigheternas bokförda värde) vilket bekräftar fastighetsvärdena enligt den interna värderingen.

Värdetförändringar från förvaltningsfastigheter

Från 2004 till 2006 uppgick de realiserade värdetförändringarna från förvaltningsfastigheterna till 268,2 Mkr. Av dessa är 167,5 Mkr realiserade.

Finansiell strategi

Eget kapital och skulder

Koncernen är finansierad dels via eget kapital uppgående till 2 673,8 Mkr, och dels via skulder uppgående till 3 541,1 Mkr, vilket motsvarar en soliditet om 43,0 procent. Merparten av skulderna (3 278,3 Mkr) är räntebärande skulder vilka huvudsakligen utgörs av krediter med fastigheter som säkerhet (1 954,6 Mkr), lån avseende aktieinnehav i Wihlborgs och Fabege om 957 Mkr samt av konvertibla skuldbrev uppgående till nominellt 350 Mkr. Brinovas långsiktiga soliditetsmål är 30 procent.



Finanspolicy

Brinovas finansiella strategi, mandat och risktagande regleras i koncernens finanspolicy, vilken är fastställd av Brinovas styrelse. Koncernens finansförvaltning ska tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, betalningssystem är ändamålsenliga och att koncernens riskexponering hålls inom policyns ramar. Upplåningen sker företrädesvis med en lånebindningstid mellan ett och tio år beroende på hyreskontraktens längd, typ av fastighet samt med hänsyn till aktuell affärsplan för respektive fastighet.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna, exklusive de konvertibla skuldebrev, uppgick per 2006-12-31 till 2 936,6 Mkr, varav 2 911,6 Mkr avser fastighetskrediter samt lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabege och Wihlborgs. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 3,7 procent, och den genomsnittliga räntebindningen till cirka 3 år med hänsyn till skulder med säkrade räntetak.

Av ränteförfall under 2007 är 1 520 Mkr räntesäkrade via räntetak mellan 1-5 år. Aktiefinansieringsvolymen om 957 Mkr säkrades under fjärde kvartalet 2005 till en räntnivå om 3,4-3,7 procent med en löptid om cirka fem år. Aktiefinansieringsvolymen refinansierades i början av 2007 till bättre villkor och uppgår till 1 034 Mkr.

Brinova uppfyller kraven för säkringsredovisning, vilket innebär att realiserade värdeförändringar på säkringsinstrumenten redovisas direkt i säkringsreserven i eget kapital för att senare lösas upp mot resultatet i takt med att den säkrade posten redovisas i resultaträkningen.

I mitten av januari 2007 genomfördes en refinansiering, av fastigheter inom Affärsområde Logistik, som skapar bättre villkor för Brinova. Eurohypofaciliteten förtidsupplöstes och istället har fastigheterna finansierats med normala fastighetskrediter i de banker som ingått i faciliteten.

Fastigheter inom Affärsområdena Bostäder/Kommersiellt samt Projekt har finansierats via lån från banker och bolåneinstitut, vilka uppgick till 779 Mkr per 2006-12-31. En refinansiering av övriga fastighetskrediter pågår. I samband med refinansieringen har Brinova erhållit ytterligare kreditlöften vilket ger en buffert för framtida projekt. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till cirka 1,5 år. Säkerhet för dessa lån utgörs i huvudsak av pantbrev i fastigheterna.

Sammanfattningsvis har Brinovas fastigheter finansierats till en marknadsmässig ränta. Trots marknadens förväntningar på en högre ränta kommer Brinova att fortsatt kunna behålla en låg räntnivå, som med eftersläpning följer marknadens förändring.

Värdering av aktieinnehav

Vid marknadsvärdering av aktieinnehaven i Fabege och Wihlborgs per 2006-12-31 uppgår den realiserade vinsten till 498,8 Mkr.

Rörelsekapital och likvida medel

I normalfallet erhåller Brinova hyresinbetalningar i förskott och betalar huvuddelen av rörelsekostnaderna samt räntekostnaderna i efterskott. Detta medför att det i normalfallet inte finns något rörelsekapital att finansiera. Koncernens likvida medel uppgick 2006-12-31 till 10,3 Mkr. Utöver likvida medel har Brinova en beviljad checkräkningskredit om 50 Mkr.

Räntebärande skulder per 2006-12-31

Ränteförfallår	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
2007	2 082,6 ¹⁾	3,3	72
2008	352,6	4,4	12
2009	100,7	4,9	3
2010	94,9	5,6	3
2011	75,5	5,4	3
2012	67,9	4,3	2
2013	137,4	5,2	5
Totalt	2 911,6	3,7	100

¹⁾ Av dessa är 1 520 Mkr räntesäkrade via räntetak mellan 1-5 år.

Konvertibla skulder per 2006-12-31

Serie	Löptid, år	Kupong-ränta, %	Konverteringskurs, kr ¹⁾	Nominellt belopp, mkr
2005/2010	5	4,0	139,9	350,0

¹⁾ Med anledning av nyemissionen under fjärde kvartalet 2005 har konverteringskurserna omräknats enligt dess villkor. Konverteringskurserna före omräkning uppgick till 150 kronor.

Låneförfallstruktur per 2006-12-31

Låneförfallår	Mkr	Andel, %
2007	1 141,8	39
2008	703,3	24
2009	245,0	8
2010	406,4	14
2017	3,7	0
2021	5,0	0
2048	11,9	0
2070	12,3	1
2100	19,7	1
2106	345,4	12
2117	17,1	1
Totalt	2 911,6	100

Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

År	Ingående realiserade värden, Mkr	Orealiserad värdeförändring enligt RR resp. år, Mkr	Varav realiserat under 2004-2006, Mkr ¹⁾	Kvarvarande realiserade värden, Mkr
2004	-	3,0	2,2	5,2
2005	5,2	89,5	-31,3	63,4
2006	63,4	175,7	-138,4	100,7
Totalt		268,2	-167,5	

¹⁾ I realiserade värden innefattas värden för fastigheterna Terminalen 1 i Trelleborg, Hammaren 1 och Hammaren 2 i Klippan, där avtal tecknats om försäljning i december 2006 med tillträde 2007-01-31.

Aktieportföljen stärker marknadsnärvaron och skapar affärsmöjligheter

Affärsområdet agerar som katalysator för att skapa nya fastighetsbolag i Sverige. Det ansvarar också för att förvalta och utveckla Brinovas aktieinnehav.

Brinova äger idag drygt 10 procent av aktierna i de börsnoterade fastighetsbolagen Fabege och Wihlborgs samt drygt 17 procent av aktierna i fastighetsbolaget Diös, vilket börsnoterades i maj 2006. Tack vare vårt aktieinnehav kan vi strukturera upp stora bestånd och utifrån de ingående fastigheternas geografiska placering fördela dem mellan våra intressebolag och oss själva.

Därmed ökar vi antalet möjliga objekt utan att tappa fokus på det som är vår kärnverksamhet och vårt eget geografiska område.

Brinova har också aktier och andelar i olika joint venture-bolag. Sett till det bokförda värdet uppgår detta ägande dock bara till under en procent av det totala aktieinnehavet om drygt 2,6 miljarder kronor.

Kommentarer och händelser under året

- Köp av 354 500 aktier i Fabege. Efter köpet uppgår innehavet till 10 021 915 aktier motsvarande 10,4 procent av kapitalet och rösttalet.
- Köp av 150 000 aktier i Fabege. Efter köpet uppgår innehavet till 10 171 915 aktier motsvarande 10,1 procent av kapitalet och rösttalet.
- Köp av 2 158 700 aktier i Diös Fastigheter AB. Efter köpet uppgår innehavet till 5 847 420 aktier motsvarande 17,6 procent av kapitalet och rösttalet.
- Fastighetsbyte med Wihlborgs i Helsingborg. Brinova förvärvade 41 500 kvm logistiktytor och försålde 17 500 kvm kommersiella ytor.
- Total utdelning för verksamhetsåret 2005: 89,8 Mkr.
- Totalt föreslagen kontant utdelning från noterade företag för verksamhetsåret 2006: 127,1 Mkr. Därutöver tillkommer överföringen av Fabeges aktier i Fastighets AB Klövern till aktieägarna genom ett inlösenerbjudande.
- Det bokförda värdet i aktieportföljen med noterade aktier ökade med 35 procent.

Värdering

Innehaven i Fabege och Wihlborgs redovisas enligt IAS 39 "Available for Sale". Den redovisningen innebär att värdeförändringen per balansdagen mellan börsvärdet och bokfört värde redovisas direkt mot eget kapital, i den mån den inte

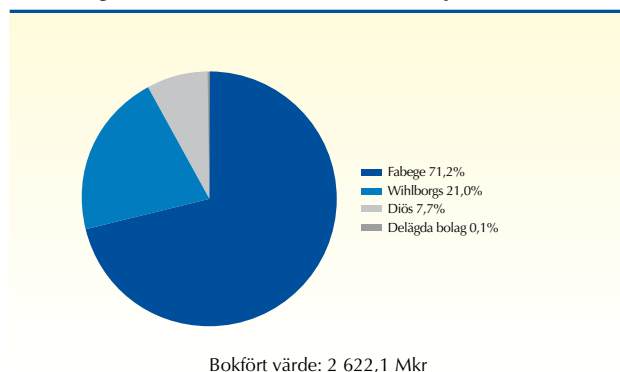
bedöms som betydande (-20 procent) eller långvarig (>14 månader) nedgång. I dessa fall redovisas den totala nedgången via resultaträkningen. Innehavet i Diös redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Det faktum att aktieinnehavet löpande redovisas till marknadsvärdet innebär att värderingen kan variera över tiden. Brinovas aktieinnehav påverkas förutom av resultatutvecklingen i de aktuella företagen också av de faktorer som påverkar alla noterade aktier. Dit hör till exempel marknadens förväntningar på utvecklingen. Ränteutvecklingen är en annan faktor som förutom en direkt påverkan på företagets resultatutveckling också påverkar jämförelsen med andra placeringsalternativ som till exempel direktägda fastigheter. Därmed påverkas också värderingen på aktierna.

Aktieinnehav per 2006-12-31

Aktie	Antal aktier	Andel, %	Börsvärde, Mkr
Fabege	10 171 915	10,1	1 866,5
Wihlborgs	3 866 964	10,1	552,0
Diös	5 847 420	17,6	218,1

Fördelning av aktieinnehavens bokförda värde per 2006-12-31



Händelser efter periodens utgång

- Köp av 2 250 000 aktier i Fabege. Efter köpet uppgår innehavet till 12 421 915 aktier motsvarande 12,3 procent av kapitalet och rösttalet.

Wihlborgs – ett ledande fastighetsbolag i Öresundsregionen

Wihlborgs är ett börsnoterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Företagets nuvarande fastigheter ligger i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. I Malmö och Helsingborg tillhör Wihlborgs de ledande fastighetsbolagen.

Den 31 december 2006 ägde Wihlborgs 219 fastigheter till ett värde av 10 888 Mkr. Wihlborgs Fastigheter AB är noterat på Stockholmsbörsens Mid Cap lista.

Övergripande mål och strategi

Wihlborgs ska vara det ledande och mest lönsamma fastighetsbolaget på Öresundsmarknaden. För att uppnå detta mål ska vi:

- Befästa och ytterligare stärka vår marknadsposition i Öresundsregionen genom koncentration till utvalda delmarknader.
- Aktivt förbättra fastighetsportföljen genom köp, förädling och försäljning av fastigheter. Realisering av förädlingsvärden ska utgöra en central del av verksamheten.
- Aktivt och effektivt förvalta fastighetsbeståndet med fokus på god kostnadseffektivitet och hög uthyrningsgrad genom att vara marknadsledande inom respektive delmarknad.
- Stärka kundrelationerna genom ett aktivt engagemang och en hög servicegrad som skapar förutsättningar för långsiktiga hyresförhållanden.
- Aktivt bearbeta hyresmarknaden för att nå nya kunder samt stärka varumärket för att bli kundernas förstahandsval.

Viktigare händelser inom Wihlborgs under 2006

- Fastighetsförvärven uppgick till 3 529 Mkr.
 - Inkluderande förvärv av aktierna i Ideon AB i Lund och Tornets 14 fastigheter i Malmö.
- Hyresintäkterna uppgick till 909 Mkr.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 850 Mkr.
- Aktiesplit med villkoren 2:1 genomfördes.

Brinova och Wihlborgs under 2006

- Beräknad kontant utdelning för verksamhetsåret: 21,3 Mkr.

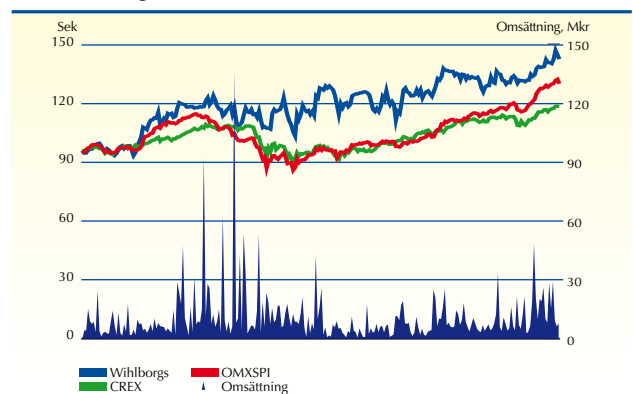
Nyckeltal¹⁾ per 2006-12-31

	2006	2005
Soliditet, %	32,7	34,8
Räntetäckningsgrad, ggr	6,6	5,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,8	1,5
Antal fastigheter	219	197
Direktavkastning, %	6,4	6,6
Uthyrbar yta, kvm	1 159 852	994 693
Antal medarbetare	78	71
Kursutveckling, %	+50	+10,6 ²⁾

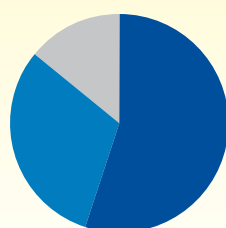
1) Nyckeltalen har beräknats enligt Wihlborgs definitioner.

2) Från 23 maj 2005.

Kursutveckling 2005-12-30–2006-12-29

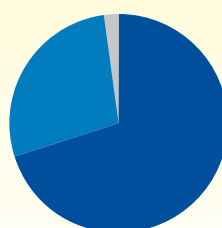


Hyresvärde per geografiskt område 2006



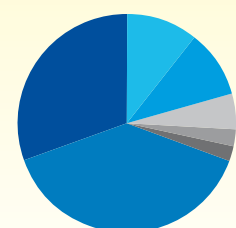
■ Malmö, 55%
■ Helsingborg, 31%
■ Övriga Öresundsregionen, 14%

Hyresvärde per fastighetskategori 2006



■ Kontor/butik, 70%
■ Industri/lager, 28%
■ Projekt/mark, 2%

Största aktieägare 2006



■ Maths O Sundqvist bolag, 10,7%
■ Brinova Fastigheter AB, 10,1%
■ Investment AB Öresund, 5,2%
■ Länsförsäkringar Fastighetsfond, 2,4%
■ SEB Fonder, 2,3%
■ Övriga Sverigebaserade aktieägare, 39%
■ Utlandsbaserade aktieägare, 30,3%

Fabege – ett ledande fastighetsbolag i Stockholm

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter.

Företagets verksamhet är koncentrerad till Stockholmsregionen.

Den 31 december 2006 ägde Fabege 174 fastigheter till ett värde av 27 188 Mkr. Fabege är noterat på Stockholmsbörsens Large Cap lista.

Övergripande mål och strategi

Fabeges övergripande mål är att – i kraft av sin storlek, styrka och inriktning – skapa och realisera värden samt ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen.

- **Finansiella mål:** Fabege ska uthålligt vara bland de främsta börsnoterade fastighetsbolagen i fråga om räntabilitet (mätt som avkastning på eget kapital) samtidigt som den ska överstiga den riskfria räntan med minst sex procentenheter. Soliditeten ska vara lägst 30 procent. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0.
- **Mål för effektivitet:** Fabege ska ha fortsatt hög kostnads-effektivitet och vara det främsta vid jämförelse med andra svenska fastighetsbolag.

Viktigare händelser inom Fabege under 2006

- Christian Hermelin ny VD.
- Förvärv av Wenner-Gren Center och Fastighets AB Tornet.
- Försålt 46 fastigheter till Klöver för 4 000 Mkr.
- Hyresintäkterna uppgick till 2 343 Mkr.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 2 266 Mkr.
- Kontantutdelning om 8,00 kr per aktie samt överföring av bolagets samtliga Klöver-aktier till aktieägarna genom ett inlösenerbjudande. Vid full anslutning till inlösen-

erbjudandet överförs totalt cirka 2 200 Mkr, motsvarande cirka 22 kr per aktie, till aktieägarna.

- Beslut att föreslå Fabeges årsstämma 2007 en utdelning av Fabeges innehav av aktier i Klöverns fastighetsbestånd.
- Aktiesplit 2:1.

Brinova och Fabege under 2006

- Köp av ytterligare 504 500 aktier.
- Beräknad kontant utdelning för verksamhetsåret: 99,4 Mkr. Därutöver tillkommer överföringen av Fabeges aktier i Fastighets AB Klöver till aktieägarna genom ett inlösenerbjudande.

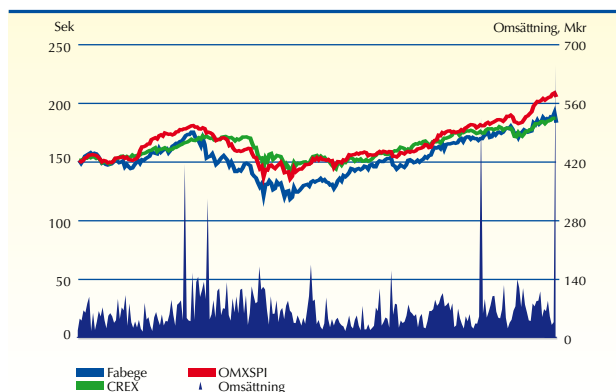
Nyckeltal¹⁾ per 2006-12-31

	2006	2005
Soliditet, %	41	41
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2
Antal fastigheter	174	219
Direktavkastning, %	4,4	5,0
Uthyrbar yta, kvm	1 624 000	1 713 000
Antal medarbetare	145	142
Kursutveckling	+22,3%	+7,5%*

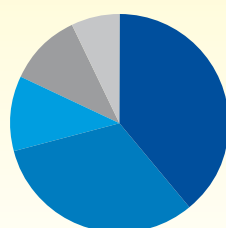
1) Nyckeltalen har beräknats enligt Fabeges definitioner.

* Under 2005 delades bolagets fastigheter i Öresundsregionen ut till aktieägarna och börsnoterades under namnet Wihlborgs Fastigheter.

Kursutveckling 2005-12-30–2006-12-29

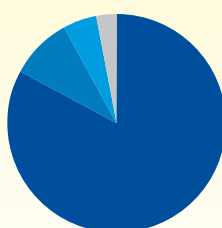


Hyresvärde per geografiskt område 2006



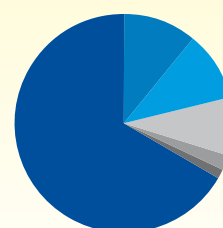
■ Stockholms innerstad, 39%
 ■ Solna, 32%
 ■ Hammarby Sjöstad, 7%
 ■ Övrigt Södra Stockholm, 11%
 ■ Övrigt Norra Stockholm, 11%

Hyresvärde per fastighetskategori 2006



■ Kontor/butik, 83%
 ■ Industri/lager, 9%
 ■ Bostäder, 3%
 ■ Övrigt, 5%

Största aktieägare 2006



■ Maths O Sundqvist, 11,2%
 ■ Brinova, 10,7%
 ■ Öresund, 8,7%
 ■ Robur Fonder, 2,4%
 ■ SHB/SPP fonder, 1,5%
 ■ Övriga, 68,2%

Diös – högavkastande fastigheter i Norrland

Diös är ett förvaltande fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd av centralt belägna butikslokaler, kontor och bostäder i Borlänge, Falun, Mora, Östersund och Gävle.

Den 31 december 2006 ägde Diös 53 fastigheter till ett värde av 2 243 Mkr. Diös är noterat på Stockholmsbörsens Small Cap lista.

Övergripande mål och strategi

Bolagets övergripande mål är att skapa god lönsamhet i fastighetsbeståndet och därigenom ge bolagets aktieägare en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital och bli en av de ledande fastighetsaktörerna norr om Dalälven.

Viktigare händelser inom Diös under 2006

- Avtal om likviditetsgaranti tecknad.
- Fastighetsförvärven uppgick till 378 Mkr.
- Strategiskt fastighetsförvärv i Falun.
- Förvärv av ett större fastighetsbestånd i Östersund.
- Avtal med Handelsbanken om finansiering omfattande 2 200 Mkr.
- Årets resultat efter skatt uppgick till 233 Mkr.

Brinova och Diös under 2006

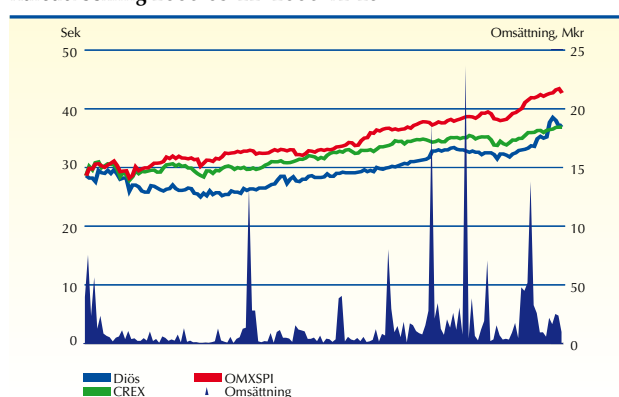
- Köp av ytterligare 2 158 700 aktier.
- Beräknad kontant utdelning för verksamhetsåret: 6,4 Mkr.

Nyckeltal per 2006-12-31

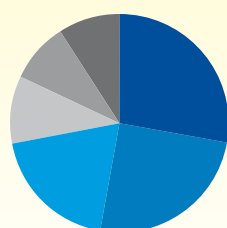
	2006	2005
Soliditet, %	49,2	32,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	3,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,9	2,0
Antal fastigheter	53	52
Direktavkastning, %	5,8	3,8
Uthyrbar yta, kvm	315 154	266 785
Antal medarbetare	29	24
Kursutveckling ¹⁾	+20%	-

¹⁾ Sedan introduktion den 22 maj 2006.

Kursutveckling 2006-05-22-2006-12-29

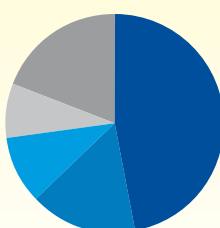


Hyresvärde per geografiskt område 2006



■ Borlänge, 28%
■ Falun, 25%
■ Gävle, 19%
■ Mora, 10%
■ Östersund, 9%
■ Norr, 9%

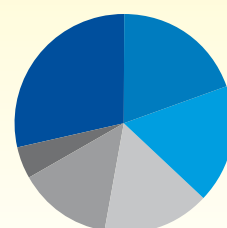
Hyresvärde per fastighetskategori 2006



■ Kontorsfastigheter, 47%
■ Butiksfastigheter, 16%
■ Bostadsfastigheter, 10%
■ Industri- och lagerfastigheter, 8%
■ Övriga fastigheter¹⁾, 19%

¹⁾ Övriga fastigheter avser lokaler för utbildning, vård, motion, restaurang, p-platser, garage, skyltar, master och tomtmark.

Största aktieägare 2006



■ AB Persson Invest, 19,5%
■ Brinova Inter, 17,6%
■ Humlegården Holding III AB, 15,9%
■ Lantbrukarnas Ekonomi AB, 13,8%
■ Länsförsäkringar Fastighetsfond, 4,7%
■ Övriga, 28,5%

Delägda fastigheter - samverkan skapar värde

Med en delägd fastighet skapas synergieffekter som innebär ett attraktivare slutresultat än om Brinova utvecklat projektet på egen hand. Förutsättningen för samarbetet är dock att vår partner kan erbjuda en specifik kompetens som kompletterar Brinovas.



Lennart 17, Västerås.

Kommentarer till 2006

- Brinovas andel om vardera 50 procent i Brunshög Bostads AB och Fastighetsbolaget Fair Fyrtio HB sålda till Peab. Resultatet av försäljningarna uppgår till cirka 15 Mkr efter skatt.

Fördelar för samarbetspartners

Fördelarna med delägda fastigheter är stora för alla parter. I och med att samarbetet medför en minskad finansiell belastning kan till exempel ett byggföretag utnyttja sin kapacitet på ett bättre sätt och därmed vinna skalfördelar. En kommun kan tillgodose sina infrastrukturbehov utan större egna åtaganden och ett företag som har särskilda behov när det gäller lokaler kan på detta sätt göra dem ändamålsenliga och samtidigt få en professionell förvaltning.

Fördelar för Brinova

För Brinova innebär det en kapitaleffektiv metod för tillväxt eftersom balansräkningen inte belastas med större investering än Brinovas kapitalandel som sätts in i respektive bolag.

En hög intjäning på en begränsad kapitalinsats ger också bättre avkastning på sysselsatt kapital. En annan fördel är att riskerna begränsas.

Vidare ger de delägda bolagen utrymme för större projektvolymen vilket ger skalfördelar genom ett bättre utnyttjande av vår förvaltningskapacitet.

Avyttrade fastigheter under 2006

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Ägaran-del, %	Partner
Lennart 17 (Fastighetsbolaget Fair Fyrtio HB)	Västerås	15 000	50	Peab AB
Solfångaren 4 (Brunshög Bostads AB)	Lund	12 200	50	Peab AB

Fastighetsbestånd 2006-12-31

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Ägaran-del, %	Partner
Högsbo 21:2 (Fastigheten Preppen HB)	Göteborg	60 000	50	Peab AB

Obligationsfinansiering ger lönsamma tillväxtmöjligheter

Affärsområde Obligationer utvecklar fastighetsobligationer vilket ger möjlighet att finansiera fastigheter med riskkapital i stället för lånat kapital. Verksamheten överfördes från och med september 2006 till Amplion Strukturkapital AB.

Genom att emittera obligationer ökar Brinova avkastningen på eget kapital, minskar riskexponeringen och skapar ytterligare möjligheter till fortsatt lönsam tillväxt.

Brinovas roll är främst att finna lämpliga fastighetsbestånd och strukturera dem i egna juridiska enheter som belånas med obligationer. Dessutom sköter Brinova utveckling och förvaltning av beståndet.

Vår samlade kompetens och erfarenhet av fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling gör oss till en mycket attraktiv samarbetspartner för investerarna.

Första obligationen emitterad under året

Under året har Brinova genom sitt joint venture bolag Suburb Holding AB emitterat sitt första obligationslån genom en private placement med underliggande säkerhet bestående av fem industri- och kontorsfastigheter i Stockholms norra delar. Lånet har en fast kupongränta om 7,0 procent och löper på tre år. Swedbank Markets har varit finansiell rådgivare till Brinova i transaktionen.

Brinova har även agerat som rådgivare åt Diös och Kuylenstiernas dotterbolag DK Syd AB när de emitterade ett obligationslån för att finansiera förvärvet av ett fastighetsbestånd.

Obligationsverksamhet utvecklas i nytt bolag

Eftersom intresset för den här typen av finansieringsformer ökar bildade Brinova och Catella i september 2006 ett separat bolag kring verksamheten. Målet är att på så sätt kunna fokusera och utveckla affärsområdet ytterligare för att möta efterfrågan.

Affärsområdet Obligationer övergick därför under september till det nybildade bolaget Amplion Strukturkapital AB som ägs till 49,5 procent av Brinova. Bolaget kommer att fokusera på att skapa investeringsalternativ med långsiktigt stabil avkastning genom exponering mot fastigheter.

I samband med att obligationsverksamheten överfördes till Amplion Strukturkapital AB slutade Per Sintring som affärsområdeschef.

Från och med 2007 kommer Affärsområdet Obligationer att ingå i Affärsområdet Aktieinnehav.



Revisorn 3, Sollentuna.

Obligationsupplägg per 2006-12-31

Bolag	Ägarandel, %	Bokfört värde, Mkr	Underliggande fastighets-tillgång, Mkr	Obligationsvolym, Mkr
Suburb Holding AB	50	1,4	167,3	44,0
Amplion Strukturkapital AB	49,5	0,5	-	-
Summa	-	1,9	167,3	44,0

Affärsinriktad och snabbriktad organisation

Den viktigaste förutsättningen för att Brinova ska kunna nå sina mål är en väl fungerande organisation formad för att ta snabba, välgrundade beslut. Brinova är sedan 2007 organiserat i fyra självständiga affärsområden - ett projektutvecklande, två fastighetsförvaltande och ett finansiellt.

Brinovas grundläggande värden

En starkt decentraliserad organisation som Brinovas kräver tydliga mål och gemensamma värderingar. Vårt arbete utgår från begreppen öppenhet, enkelhet, närhet och engagemang. Dessa kärnvärden utgör grunden för en långsiktigt framgångsrik verksamhet i balans med omvärlden.

- Med öppenhet, dialog och rak kommunikation blir vi effektiva, snabba och pålitliga.
- Med enkelhet gör vi arbetet okomplicerat och slipper byråkratiskt krångel.
- Med närhet skapar vi goda relationer och får kunskap om både problem och möjligheter.
- Med engagemang når vi längre och hittar bättre lösningar.

Förhållandet till medarbetarna

Våra anställda är vår viktigaste resurs. De är bärare av vårt bransch-kunskande, vilket gör det möjligt för oss att förstå våra kunders behov och vara ett effektivt och kostnadsmedvetet fastighetsbolag. Brinova ska vara ett bra företag att arbeta i. Därför är ett tydligt ledarskap, kompetensutveckling, kommunikation och arbetsmiljö prioriterade områden. I takt med att marknaden och fastighetsbeståndet förändras anpassas organisationen för att hålla kvalitet och konkurrensförmåga på högsta nivå.

Personalsammansättning

Brinova hade 41 anställda per 2006-12-31. Detta motsvarar 32 heltidstjänster. Under 2006 nyanställdes 7 personer medan 10 personer lämnade företaget. Samtliga personer som nyanställdes och som lämnade företaget avser personer inom rörelsefrämmande verksamhet.

Medelåldern bland de anställda är 37 år. Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgår till 27 procent. 24 kvinnor och 17 män arbetar i företaget. En kvinna ingår i styrelsen.

Vid rekrytering av nya medarbetare ska företagets långsiktiga behov beaktas. Företaget ska vid tillsättning av nya tjänster sträva efter att befintliga medarbetare får möjlighet att utvecklas. Vid nyanställningar betonas vikten av en jämställd organisation.

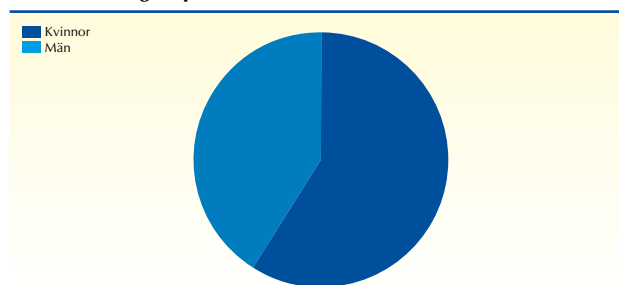
Kompetensutveckling

Brinova har erhållit 70 000 kr från EU:s Mål 3 program för ett kompetensutvecklingsprojekt som pågår till och med mars 2007. Inom ramen för programmet sker kompetensutveckling för all personal genom individuella utbildningar och kurser. Under året har alla anställda även erbjudits en kurs i stresshantering i regi av Hälsosam. Utbildningen bestod av sex kurstillfällen på 1,5 timmar vardera.

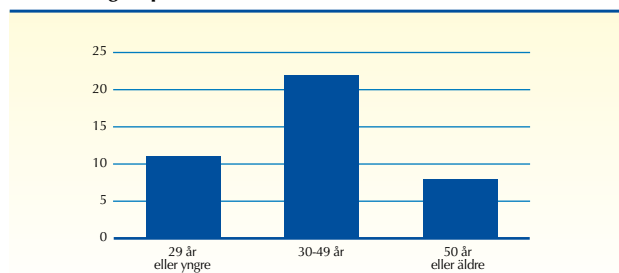
Interninformation

Ambitionen är att alla som är verksamma inom Brinova vet vad företagets intressenter förväntar sig och därmed har en välinformerad Brinovaanställd goda förutsättningar att göra en bra arbetsinsats. Varje månad under året har vi därför tillsammans med personalen genomfört protokollförda allmänna informationsmöten som behandlat aktuella frågor. Vi har också fortsatt utvecklingen av företagets informationssystem och intranät.

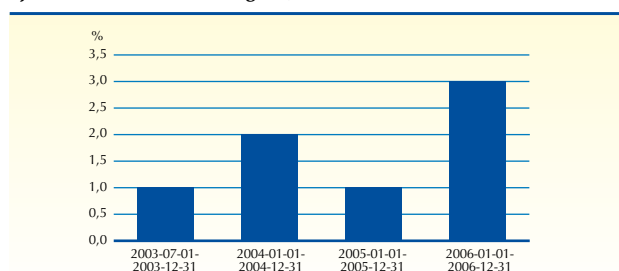
Könsfördelning % per 2006-12-31



Ålderskategori per 2006-12-31



Sjukfrånvaro i moderbolaget¹⁾, %



1) Som andel av ordinarie arbetstid.

Viktiga steg mot en hållbar utveckling

Miljön är en central fråga i Brinovas verksamhet och betraktas som en förutsättning för att uppnå ekonomiska mål och bidra till ett uthålligt samhälle.

Miljöarbetet är integrerat i den dagliga förvaltningen och affärsutvecklingen och tjänar också som en viktig försäkring mot framtida miljöbelastning vid förvärv av fastigheter. Prioriterade områden är värme, el, vatten, materialval, farliga ämnen och avfallshantering. Brinova bedriver ej anmälningspliktig eller tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Brinova har under året fortsatt arbetet med att miljöcertifiera Brinova Fastigheter AB i enlighet med ISO 14001. Bolaget kommer att certifieras under våren 2007.

Brinovas miljöpolicy

Brinova Fastigheter AB

- strävar efter att överträffa miljölagstiftningen
- strävar efter att minimera användandet av energi, vatten, avfall och material
- strävar efter att minimera användandet av produkter som kan vara skadliga för hälsa och miljö
- arbetar för att tillsammans med hyresgästerna minska miljöpåverkan.

Brinovas övergripande miljömål

1. Förbrukningen av el, värme och vatten ska övervakas och optimeras så att miljöpåverkan minskar.
2. Främja resurshushållning genom återvinning och effektiv avfallshantering.
3. Brinova ska, tillsammans med hyresgästen, verka för en sund inomhusmiljö.
4. Vid förvärv av fastigheter och inköp av material ska miljöfrågorna prioriteras.

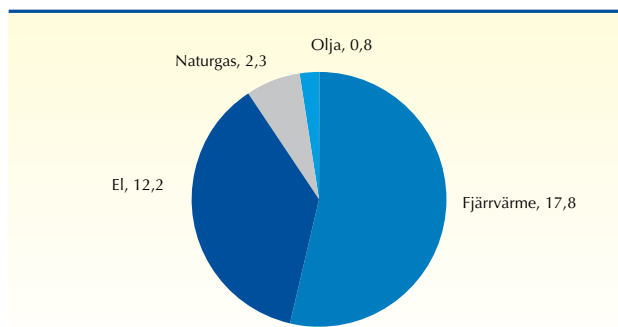
Viktiga händelser under 2006

- Arbetet med certifiering enligt ISO 14001 fortsatte. Certifiering kommer att ske under våren 2007.
- All personal har genomgått utbildning i miljöarbete (Gröna Tråden).

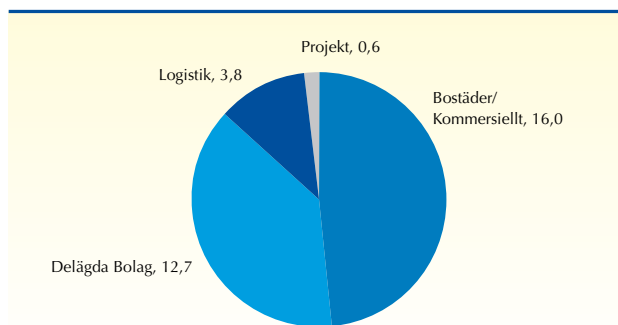
- Infört rutiner för övervakning och optimering av elförbrukning, värme och vatten.
- Infört rutiner för hur miljöhänsyn ska tas och krav ställas vid inköp och upphandlingar.
- Miljöutredning har genomförts.
- Infört rutiner för miljöhänsyn vid inköp av fastigheter.

Inköpt energi omfattas av produkterna el, fjärrvärme, naturgas och olja. Vidaredebiterad energi till hyresgäster ingår i totalt inköpt energi. Hyresgäster som har egna abonnemang ingår ej i totalt inköpt energi.

Totalt inköpt energi¹⁾ per produkt av Brinovakoncernen samt i delägda bolag 2006, GWh



Totalt inköpt energi¹⁾ av Brinovakoncernen samt i delägda bolag 2006, GWh



1) Inköpt energi omfattas av produkterna el, fjärrvärme, naturgas och olja. Vidaredebiterad energi till hyresgäster ingår i totalt inköpt energi. Hyresgäster som har egna abonnemang ingår ej i totalt inköpt energi.

Marknadsförutsättningar i topp

Av Stefan Engberg, VD Forum Affärsutveckling AB.

Svensk ekonomi är i toppklass. Få andra länder inom EU kan uppvisa lika stark tillväxt. Hyresutvecklingen för kommersiella lokaler styrs av utbud och efterfrågan.

Efterfrågan på lokaler påverkas av den ekonomiska utvecklingen, både internationellt, nationellt och regionalt. Sysselsättningsutvecklingen har en avgörande betydelse för efterfrågan på lokaler och bostäder. Nyproduktionstakten av kommersiella ytor påverkar snabbt utbudet av lokaler och därmed hyresnivåerna. Hyresutvecklingen och investerarmarknadens avkastningskrav styr fastigheters värdeutveckling. Detsamma gäller för bostadsfastigheter, dock är hyresutvecklingen för dessa styrd av ett förhandlingssystem.

Utvecklingen inom logistiksektorn har en stor betydelse för Brinova. Detta eftersom en stor del av Bolagets direktägda fastigheter är uthyrda till företaget inom denna sektor.

Översikt svensk ekonomi

Den svenska ekonomin är mitt i en stark tillväxtfas. Den nya regeringen har tillträtt mitt under en högkonjunktur för svensk ekonomi. Ett trendbrott har skett i den regionala tillväxten. Storstockholm och Mälardalen är åter vinnare i tillväxtutvecklingen. Orsaken är att tillväxten uteslutande sker inom den privata tjänstesektorn. Denna står för hälften av antalet sysselsatta i Stockholmsregionen i jämförelse med övriga Sverige där den utgör cirka en tredjedel.

Trots räntehöjningar fortsätter konsumtionen att öka. Annonserade skattelättnader spås ge en fortsatt god ökning. Enligt Konjunkturinstitutet (KI) drivs tillväxten i allt högre grad av hushållens konsumtion i kombination med en stigande investeringstakt. Enligt KI steg BNP under 2006 med 4,3 procent. Prognosen för 2007 pekar mot en ökning med 3,6 procent. En viss avmattning förutses under 2008 då ökningen enligt KI blir cirka 3,2 procent. Utvecklingen på arbetsmarknaden är viktig både för hur konsumtionen och efterfrågan på lokaler och bostäder blir framöver. Sysselsättningen styr även inflationen och den penningpolitiska utvecklingen. Den öppna arbetslösheten i Sverige uppgick vid slutet av 2006 enligt KI till 5,4 procent och förväntas successivt att sjunka till 4,2 procent under 2009. Ett antal sektorer inom näringslivet talar om en kapacitetsbrist gällande kunnig personal.

Inflationstakten i Sverige, mätt som konsumentprisindex (KPI), har under den senaste tioårsperioden varit i nivå med eller under Sveriges Riksbanks uppsatta mål om 2,0 procent

per år. Per den 1 januari 2006 uppgick Sveriges Riksbanks referensränta till 3,0 procent och den tioåriga svenska statsobligationsräntan till 3,78 procent.

Fastighetsinvesterarmarknaden

Aktiviteten och omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden var under 2006 rekordhög. Omsättningen av hyresfastigheter har stigit oavbrutet under den senaste femårsperioden. För 2006 kan de fastighetsrelaterade investeringarna (hyresfastigheter inkl bolagsaffärer) summeras till cirka 160 Mdkr. Intresset för fastighetsinvesteringar, direkt eller via onoterade eller noterade aktier återspeglas på i princip alla delmarknader. Efterfrågan är särskilt stor för investeringsobjekt med långa hyresavtal. Bland de mest aktiva investerarna finns både nationella och internationella aktörer. Vissa utländska aktörer styrs av skattedrivna kalkyler för sina delägare. Nytt för 2006 var att vissa utländska placerare blev nettosäljare. Ett fortsatt gynnsamt ränteläge har under året resulterat i fortsatt sjunkande direktavkastningskrav vilket ger stigande fastighetspriser.

Det totala marknadsvärdet för lokaler och bostäder i hyreshus i Sverige uppgick 2004 till cirka 1 665 Mdkr¹⁾, varav lokaler i hyreshus svarade för cirka 615 Mdkr. Enligt Forums uppskattningar borde värdet idag vara cirka 2 000 Mdkr varav lokaler i hyreshus 800 Mdkr kr.

1) enligt Byggstatistik AB.

Hyresmarknaden

Kommersiella lokaler

Tillväxten i svensk ekonomi började under 2006 att märkas i form av en ökad efterfrågan på lokaler. Stockholm utgör den enskilt största hyresmarknaden med ett utbud av kommersiella lokaler om cirka 14 miljoner kvm. Under 2006 steg lokalanvändarnas efterfrågan betydligt. Ett antal tidigare "problemobjekt" fann hyresgäster. Efterfrågan på moderna och flexibla kontor steg under hela 2006. Vakansgraden är dock på sina håll fortfarande relativt hög. Vid slutet av 2006 var andelen outhyrda kontorslokaler i de centrala delarna av Stockholm inom intervallet 8 –10 procent. För hela Stor-Stockholm var andelen hyreslediga kontor cirka 17 procent. Marknadshyran för kontor i centrala Stockholm tillhör en av Europas mest volatila. Få andra marknader för kontorshyreshus har under de senaste tio åren upplevt lika stora förändringar i hyresnivåerna.

Sveriges andra och tredje största stad, Göteborg och Malmö, har ett utbud av kommersiella lokaler om cirka 6 respektive 3 miljoner kvm. Hyresmarknaden för kontor i Göteborg och Malmö upplevde under 2006 också en ökad efterfrågan, främst på mindre moderna kontor. Prisrekord för kontorshyra i de tre storstadsregionerna noterades under

åren 2000-2001 då efterfrågan från sektorerna telekom, IT och finans var på topp. Under våren 2007 sysselsätter dessa branscher åter lika många personer. Fördelningen mellan stora och små arbetsgivare är dock annorlunda.

Utvecklingen för kommersiella lokaler i städer utanför storstadsregionerna har i jämförelse varit stabil med mindre förändringar mellan åren.

Det finns en tydlig koppling mellan ökningen av antalet sysselsatta inom tjänstenäringarna och hyresnivån för lokaler. På marknader med begränsad nyproduktion av kontor har hyresnivåerna den senaste tiden ökat. Den främsta anledningen är en generell stigande efterfrågan på främst mindre lokaler. Den spådda ökningen av sysselsättningen under 2007 - 2009 kan på många delmarknader förbättra lokal-eftersfrågan. Om inga spekulativa nyproduktioner inleds finns det bra förutsättningar för fortsatt hyres- och värdetillväxt.

Bostäder

Ägande av bostadsfastigheter är mer reglerat. Den enskilde fastighetsägaren kan ej fritt bestämma över hyresnivåer och villkor. I samband med den negativa utvecklingen på lokal-hyresmarknaden under slutet av 1990-talet ökade intresset för köp av bostadshyreshus. En delförklaring finns i storstädernas mer eller mindre konstanta bostadsbrist. Vakanta bostadslägenheter är mycket sällsynta. Under 2006 fortsatte det totala utbudet av hyreslägenheter att minska. På allt fler orter ökar övergångarna från hyres- till bostadsrätter. Under en tioårsperiod har bostadsrättspriserna på många orter fler dubblats. Nyproducerade lägenheter upplåts till största delen med bostadsrätt.

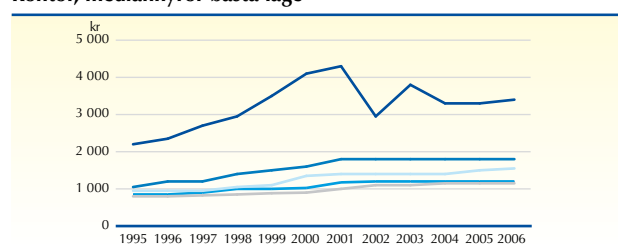
Under 2006 enades flera av de kommunala fastighetsföretagen i storstäderna om oförändrad hyra eller hyres-sänkningar. Aktiva fastighetsägare kan dock genom att höja standarden i sina lägenheter fortsatt räkna med hyreshöjningar. En stark tro på tillväxtorternas låga vakanser skapar ett fortsatt intresse för bostadshyreshus. Hyresnivån vid nyproduktion i landets större städer är för en 3-rumslägenhet inom intervallet 1 100 – 1 400 kr/kvm och år.

Logistikfastigheter

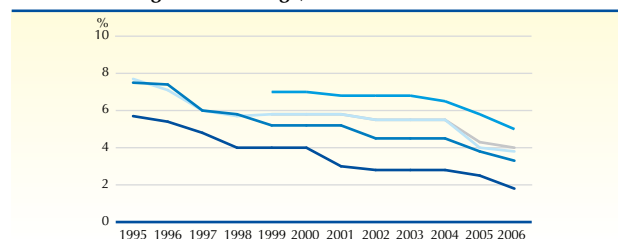
En av de stora drivkrafterna bakom tillväxten i svensk ekonomi är konsumtionsökningen. Den skapar en ökad efterfrågan inom transport/logistiksektorn. Transportnäringen har de senaste åren genomgått ett paradigmskifte. Detsamma gäller placerarnas syn på logistikfastigheter. Från att ha varit en slumrande fastighetskategori har det skapats en "het" marknad. Trenden är densamma i hela Europa. Nya placere skapar fastighetsportföljer med inslag av logistikfastigheter. Dessa anses vara enklare att äga, har oftast längre hyresavtal och är lätta att placera i finansiella konstruk-

tioner. Kallhyran för logistiklokaler belägna efter populära kommunikationsstråk ligger i större delen av Sverige inom intervallet 425 – 650 kr/kvm och år. I storstadsnära lägen är hyresnivån i genomsnitt 800 – 850 kr. I specialanpassade lokaler förekommer hyror på upp till 1 200 kr/kvm och år. Ett fortsatt ökat köpintresse för logistiksektorn gav under 2006 säljarna en möjlighet att sänka sina krav på direktavkastning. Denna trend kommer med stor sannolikhet att fortsätta under 2007.

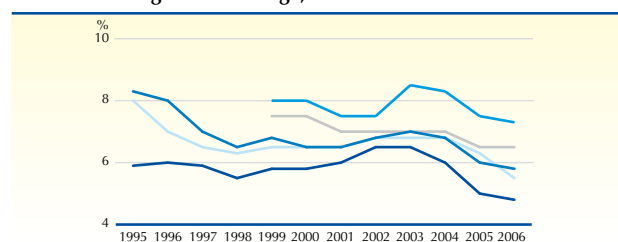
Kontor, medianhyror bästa läge



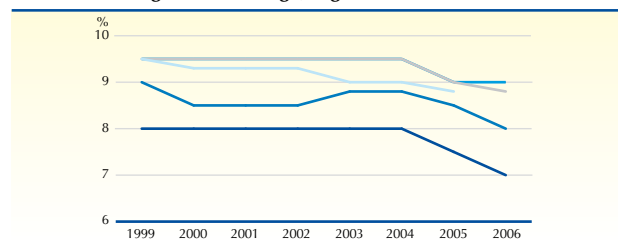
Direkavkastning median A-läge, bostäder



Direkavkastning median A-läge, kontor



Direkavkastning median A-läge, logistik



■ Stockholm
■ Göteborg
■ Malmö
■ Helsingborg
■ Halmstad

Källa: Forum Fastighetsekonomi AB.

Väl avvägd riskhantering säkrar värden

Fastighetsintäkter och hyresutveckling

Brinovas intäkter påverkas dels av fastigheternas uthyrningsgrad, dels av vilken hyra som Brinova kan debitera sina hyresgäster samt av hyresgästernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya bostäder, förändringar i infrastruktur samt befolknings-tillväxt och sysselsättning. Det kan på sikt medföra ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer, oavsett skäl sjunker, så påverkas Brinovas resultat negativt efter att respektive hyreskontrakt löpt ut.

Brinovas hyreskontraktspportfölj är relativt långfristig genom att 84 procent av Brinovas samtliga hyreskontrakt finns inom logistik och kommersiella fastigheter. De kontrakterade fastighetsintäkterna från nämnda hyreskontrakt utgjorde per 2006-12-31, 96 procent av Brinovas totala kontrakterade fastighetsintäkter.

Logistikfastigheternas hyreskontrakt har generellt längre löptid än fem år medan hyreskontrakt som hänförs till bostadsfastigheter normalt har tre månaders uppsägningstid och ersätts vanligen omedelbart med en ny hyresgäst. Uppsägningstiden för kommersiella hyresavtal utan bestämd löptid understiger normalt inte nio månader.

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av fastighetsintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Brinovas fem största hyresgäster, huvudsakligen inom logistikfastigheter, svarade per 2006-12-31 för 58 procent av Brinovas totala fastighetsintäkter. Bakgrunden till detta förhållande är att logistikmarknaden har få och stora aktörer, som exempelvis DHL, BTL/Schenker, Green Cargo och DFDS. Inom logistikfastigheter tillämpas normalt hyreskontrakt med längre löptider.

Brinovas hyreskontrakt med längre löptid än tre år är normalt helt eller delvis bundna till KPI, det vill säga helt eller delvis inflationsjusterade. Sammantaget innebär indexklausulerna i Brinovas hyresavtal att hyrorna ökar med 75 till 100 procent av inflationen.

Om inflationen ökar mer än vad Brinova kompenseras för genom sådan indexering, kan Brinovas resultat påverkas. Brinova är beroende av att hyresgäster betalar avtalade hyror i tid. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Likväl kvarstår i många fall risken för att hyresgästen inställer sina betalningar eller i övrigt inte fullgör sina förpliktelser. Om så inträffar påverkas Brinovas resultat negativt.

Brinova innehar tolv fastigheter med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 8,8 Mkr per år. Respektive tomträttsavtal kommer att bli föremål för omförhandling när det löper ut, vilket infaller tidigast 2008-10-01

och senast 2008-07-01. Tomträttsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka Brinovas resultat negativt i den mån ökningen inte kompenseras genom indexreglering i, eller omförhandling av, hyreskontrakt med hyresgäster.

Företags- och fastighetsförvärv

En naturlig del av Brinovas verksamhet är företags- eller fastighetsförvärv. Samtliga förvärv är förenade med viss osäkerhet. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden samt tekniska problem betydande risker.

Reavinster, förluster och värdeförändringar

Brinovas möjligheter att generera reavinst vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag, beror på hur väl Brinova lyckas förädla och utveckla fastigheterna. Fastigheternas avtals- och kundstruktur påverkar marknadsvärdet liksom det allmänna ränteläget och den allmänna konjunkturutvecklingen. Därtill har den regionala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, värdetillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna. Därmed finns det inga garantier för att Brinovas framtida försäljningar av fastigheter eller fastighetsägande bolag genererar reavinst.

Förändringar i fastigheters marknadsvärde påverkar inte enbart Brinova genom en värdeförändring i de direktägda fastigheterna utan även genom en värdeförändring i det indirekta aktieinnehavet. Dessa förändringar kan påverka Brinovas resultat.

För att behålla sin ledande position på logistikmarknaden förvärvar Brinova i god tid utvecklingsbara fastigheter på lägen som inom en snar framtid bedöms ha ett strategiskt viktigt läge. I avvaktan på att dessa förväntningar ska infrias löper Brinova en viss risk för att fastighetens värde ska minska. Normalt betalda förvärvspriser, antalet objekt och inte minst en noggrann analys som baseras på omfattande erfarenheter inom logistikområdet, reducerar risken som också balanseras av goda förtjänstmöjligheter.

Upplåningskostnader och krediter

Brinovas enskilt största kostnadspost är räntekostnaderna. Förändringar i räntenivån har därmed stor påverkan på Brinovas resultat. Brinova har marknadsmässiga kreditavtal med stora kreditgivare. Brinova har även tecknat avtal om räntetak med stora kreditgivare. En ökad kostnad för upplåning skulle påverka Brinovas resultat negativt. Som nämnts ovan, indexregleras hyrorna i viss omfattning, vilket till viss

del skulle kunna kompensera Brinova för de ökade upplåningskostnader som en stigande inflation kan leda till. De fastigheter som Brinova äger är finansierade med lån och eget kapital. Huvuddelen av finansieringen består av banklån. När respektive banklån förfaller kan det inte garanteras att respektive kreditgivare förnyar lånet. Om långivarna inte förnyar lånen och om Brinova inte lyckas få krediter på annat håll kan Brinova komma att bli tvingat att avyttra fastigheter, vilket kan komma att påverka resultatet.

Aktuell förfallostruktur på finansieringen finns redovisad på sidan 19.

Drift- och underhållskostnader

I Brinovas fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall att Brinova bland annat ansvarar för drift- och underhållskostnader, samt även taxebundna kostnader såsom el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas av lokala aktörer, vilket kan påverka priset. I några fall kan sådana tjänster dessutom vara beroende av leverantörens investeringar i anläggningar och distributionsnät samt kostnader för råvaror och skatter.

Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden. I den mån eventuella kostnadshöjningar inte kompenseras genom reglering i hyreskontrakt, eller hyresökning genom omförhandlingar av hyreskontrakt, kan Brinovas resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt. Dessa torde dock primärt uppkomma vid skada för vilket Brinova tecknat försäkringslösningar.

Skatter, avgifter och bidrag

Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga pålagor, bostadsbidrag och räntebidrag kan påverka förutsättningarna för Brinovas verksamhet. Det finns inga garantier för att dessa pålagor och bidrag kommer att vara oförändrade i framtiden.

I ett flertal av Brinovas hyreskontrakt svarar dock hyresgästen för vid varje tid belöpande fastighetsskatt.

Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Brinova arbetar dock aktivt med att minska miljöpåverkan från verksamheten. Prioriterade områden är energi, materialval, farliga ämnen, avfallshantering, närmiljö och transporter.

Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet

är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig.

Det har inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att miljöföroreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk som har en påverkan på Brinovas resultat och ställning föreligger. Brinova genomför dock vid varje förvärvstillfälle en grundlig analys och riskbedömning.



Interiör, Gullbergsvass 1:1, Göteborg.

Riskhantering

Obligationer

Risken för obligationshanteringen begränsar sig till värdet på Brinovas aktieinnehav i Amplion Strukturkapital AB.

Innehav av aktier i andra bolag

Brinovas investeringsportfölj består av innehav i bolag verk-samma i endast en sektor, fastighetssektorn. Detta ger en relativt låg riskspridning jämfört med om investeringar skett i ett flertal skilda sektorer.

Vidare medför det faktum att de nuvarande innehaven utgör en så stor del i respektive bolag att likviditeten i innehaven kan anses vara låg.

Sett som en helhet ger emellertid Brinovas innehav i andra fastighetsbolag en ökad riskspridning jämfört med mer traditionella fastighetsbolag.

Finansieringen av investeringarna är beroende av det kapital som genereras av Brinovas fastighetsrörelse, av kapital från utfärdande av obligationer och av den eventuella avkastning som Brinova erhåller från sina aktieinnehav. I övrigt är Brinova, i likhet med ett flertal andra bolag, beroende av lån från kreditinstitut. Förändringar i Brinovas finansieringsmöjligheter kan påverka resultatet negativt.

Känslighetsanalys

I tabellen nedan framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Brinovas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

Känsligheten för kortsiktiga värdeförändringar i aktieportföljen kan anses försumbar. En negativ effekt uppstår enbart vid en långvarig och bestående nedgång.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Fastighetsintäkter	+/-1,0	+/-3,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/-1,0-enheter	+/-3,4
Räntenivå för räntebärande skulder	+/-0,5-enheter	+/-14,6
Fastighetskostnader	+/-1,0	+/-0,8
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/-1,0	+/-33,9
Värdeförändring aktieinnehav ¹⁾	+/-1,0	+/-26,4

¹⁾ Beräknat på börskursen 2006-12-31.

Heideman 1, Hässleholm.



Kontrakterade fastighetsintäkter efter kontraktstorlek per 2006-12-31

Kontrakterad fastighetsintäkt per kontrakt, mkr	Antal kontrakt	Kontrakterade fastighetsintäkter på årsbasis, %
Lokalhyresavtal		
>3,0	26	72,4
2,0-3,0	5	4,0
1,0-2,0	19	8,8
0,5-1,0	23	4,8
0,25-0,5	26	2,9
<0,25	156	3,0
Totalt lokalhyresavtal	255	95,9
Bostadshyresavtal	144	2,7
P-platser och övrigt	275	1,4
Totalt	674	100,0

Uthyrbar yta och ytmässig uthyrningsgrad per affärsområde per 2006-12-31

	Uthyrbar yta, tkvm	Ytmässig uthyrningsgrad, %
Logistik	447,5	97,0
Bostäder/Kommersiellt	143,1	91,0
Projekt	22,0	65,4
Totalt	612,6	94,5

Löptider för hyreskontrakt per 2006-12-31

Förfallår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik/Kommersiellt			
2007	102	19	6
2008	51	52	16
2009	40	31	10
2010	17	38	12
2011	11	17	5
2012	5	44	14
2013	29	107	33
Bostäder och övrigt	419	13	4
Totalt	674	321	100

Uthyrbar yta per lokaltyp per 2006-12-31

Lokaltyp	Andel, %	Ytmässig uthyrningsgrad, %
Logistik	65,4	97,7
Bostäder	1,5	100,0
Kontor	15,6	88,5
Butik	2,8	95,9
Industri/Lager	10,6	86,2
Övrigt	4,1	84,0
Totalt	100,0	94,5

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad per affärsområde och geografiskt område per 2006-12-31

Geografiskt område	Logistik		Bostäder/Kommersiellt		Projekt		Totalt	
	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholm	68,8	100,0			1,2	43,2	70,0	99,0
Helsingborg	32,5	87,3	23,1	90,3	7,0	93,4	62,6	89,2
Göteborg/Borås	20,9	99,7	37,3	100,0			58,2	99,9
Örebro	34,1	100,0					34,1	100,0
Malmö	11,5	100,0	13,2	90,1			24,7	94,7
Klippan	21,8	98,6	0,7	100,0			22,5	98,7
Jönköping	14,2	95,1			3,3	37,7	17,5	84,3
Hässleholm			11,6	96,4			11,6	96,4
Halmstad			2,0	47,6			2,0	47,6
Övriga orter	10,0	100,0	22,5	95,0			32,5	96,5
Totalt	213,8	99,7	110,4	99,8	11,5	90,2	335,7	95,7

Stabil värdeutveckling under 2006

Aktiekapitalet i Brinova Fastigheter AB uppgår till 225 992 310 kronor fördelat på 1 307 426 aktier av serie A och 21 291 805 aktier av serie B, envar med ett kvotvärde om 10 kronor.

Aktier av serie A har tio röster och aktier av serie B har en röst. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet röster av honom eller henne ägda företrädda aktier utan begränsning i röstetalet. Börsposten är 100 aktier.

Kurs och omsättning

Stängningskursen per 2006-12-31 för Brinovas B-aktie uppgick till 138,00 kronor, vilket innebär en ökning under 2006 med 34 procent. Stockholmsbörsens OMX Index steg under året med 24 procent. Högsta betalkurs under året var 148,00 kronor 2006-03-20. Den lägsta noteringen var 92,50 kronor 2006-05-22. Under året omsattes cirka 2 500 000 Brinova-aktier på Stockholmsbörsen.

Utdelningspolitik

Utdelningen ska stå i rimlig proportion till såväl långsiktig vinstutveckling som till bolagets resultat, finansiella ställning och framtida utvecklingsmöjligheter. Aktieutdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av Brinovas vinst efter skatt men före orealiserade värdeförändringar. Intressebolagens utdelningsbara resultatandel är maximerad till den utdelning Brinova erhåller.

För 2006 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 5,00 kronor per aktie, samt en extra utdelning om 1,50 kronor per aktie. Utdelningsförslaget motsvarar en sammanlagd direktavkastning på 4,7 procent baserat på slutkursen 2006-12-31. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2006, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 146,9 Mkr, vilket innebär 70 procent av beräknat utdelningsgrun-

dande resultat enligt finansiellt mål om 210,2 Mkr. Se tabell sidan 9.

Konvertibla skuldebrev

Brinova utgav per den 16 juni 2003 ett femårigt konvertibelt förlagslån om nominellt 253,0 Mkr som tecknades av Peab. Peab begärde konvertering den 28 juni 2006 av samtliga konvertibla skuldebrev till nya B-aktier. Efter konvertering innehar Peab 4 931 773 B-aktier i Brinova motsvarande 21,8 procent av kapitalet och 14,4 procent av röstetalet. Med anledning av nyemissionen under fjärde kvartalet 2005 har konverteringskursen omräknats till 51,30 kr (nominellt 55 kr).

Brinova utgav per den 13 juli 2005 ett femårigt konvertibelt förlagslån om nominellt 350,0 Mkr som tecknades av Backahill AB. Förlagslånet bestod av cirka 2,3 miljoner konvertibla skuldebrev à nominellt om 150 kr vardera. Första tidpunkt för konvertering var den 16 juni 2006.

Med anledning av nyemissionen under fjärde kvartalet 2005 har konverteringskurserna omräknats till 139,90 kr. Vid full konvertering tillkommer 2 501 786 aktier.

Brinova har inga optionsprogram.

Brinovas aktieägare

Per 2006-12-31 uppgick det totala antalet aktieägare till totalt 6 932 stycken. De tio största ägarna i företaget äger tillsammans cirka 75 procent av det totala antalet aktier.

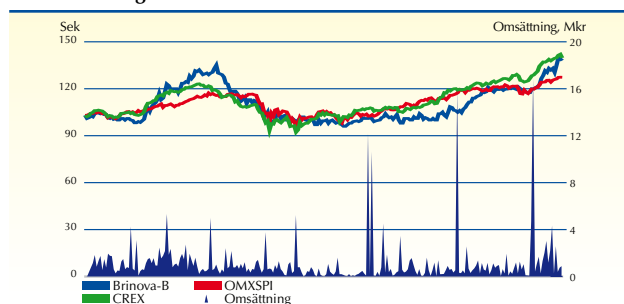
Uppdaterad aktieägarinformation

På Brinovas hemsida, www.brinova.se, erbjuds kontinuerligt uppdaterad information om företaget samt delårsrapporter för varje kvartal. Här finns även färsk information om aktiens utveckling på börsen.

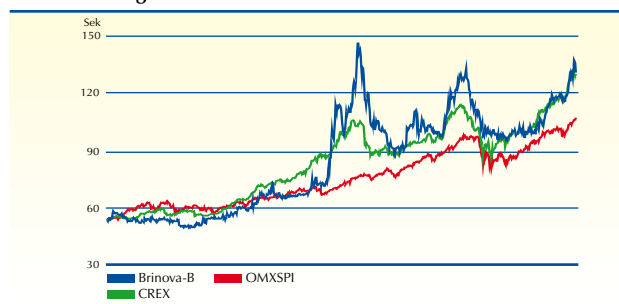
Rapporteringsdagar 2007

Årsstämma	3 maj
Delårsrapport, 1:a kvartalet	23 maj
Halvårsrapport, 2:a kvartalet	28 augusti
Delårsrapport, 3:e kvartalet	22 november

Kursutveckling 2006-01-01–2006-12-31



Kursutveckling 2003-11-20–2007-03-02



Antal aktier före och efter full konvertering

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier
Efter fondemission 2003	980 570	7 495 024	8 475 594
Riktad apportemission 2005		4 775 000	4 775 000
Nyemission 2005	326 856	4 090 008	4 416 864
Konvertering – Peab 2006-06-28		4 931 773	4 931 773
Antal registrerade aktier	1 307 426	21 291 805	22 599 231
Tillkommer vid konvertering – Backahill		2 501 786	2 501 786
Efter konverteringar	1 307 426	23 793 591	25 101 017

Beräknat utdelningsgrundande resultat

Koncernen, Mkr	Jan – dec 2006
Periodens resultat	346,0
Orealiserade värdeförändringar på kvarvarande fastigheter	-165,6
Intressebolagets orealiserade värdeförändring	-16,6
Utdelningsbegränsning intressebolag	-
Skattekonsekvens Brinova	46,4
Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål	210,2

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Ökning av aktie- kapitalet, kronor	Aktiekapital, kronor	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Aktiens kvot- värde, kronor
2000	Bolaget bildades	100 000	100 000	1 000	1 000	100
2003	Split 10:1	-	100 000	9 000	10 000	10
2003	Fondemission	84 655 940	84 755 940	8 465 594	8 475 594	10
2005	Riktad apportemission	47 750 000	132 505 940	4 775 000	13 250 594	10
2005	Nyemission	44 168 640	176 674 580	4 416 864	17 667 458	10
2006	Konvertering Peab	49 317 730	225 992 310	4 931 773	22 599 231	10

Fördelning av aktieinnehav per 2006-12-31

Innehav	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
1 - 500	5 622	1	810 262	3,6	2,4
501 - 1 000	630	0	472 125	2,1	1,4
1 001 - 5 000	549	0	1 165 305	5,1	3,4
5 001 - 10 000	61	0	445 440	2,0	1,3
10 001 - 15 000	17	0	216 448	1,0	0,6
15 001 - 20 000	11	0	208 289	0,9	0,6
20 001 -	42	1 307 425	17 973 936	85,3	90,3
Summa	6 932	1 307 426	21 291 805	100,0	100,0

Ägarförteckning per 2006-12-31

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson genom bolag och familj	18 614	7 725 246	7 743 860	34,3	23,0
Peab AB	0	4 931 773	4 931 733	21,8	14,4
Sara Karlsson genom bolag	481 397	473 552	954 949	4,2	15,4
Mats Paulsson genom bolag	328 432	567 694	896 126	4,0	11,2
Länsförsäkringar fonder	0	741 399	741 399	3,3	2,2
Svante Paulsson genom bolag och familj	472 316	70 517	542 833	2,4	13,9
Karl Axel Granlund genom bolag	6 666	413 333	419 999	1,9	1,4
Jemtia AB	0	320 000	320 000	1,4	0,9
Swedbank Robur	0	236 306	236 306	1,0	0,7
Bengt Holmberg	0	161 600	161 600	0,7	0,5
Torsten Jansson	0	150 000	150 000	0,7	0,4
Lars-Ove Håkansson	0	140 000	140 000	0,6	0,4
Svenska modellportföljen	0	135 000	135 000	0,6	0,4
Fredrik Paulsson med familj och bolag	0	120 233	120 233	0,5	0,3
Stefan Paulsson med familj och bolag	0	118 191	118 191	0,5	0,3
Övriga	1	4 986 961	4 986 962	22,1	14,6
Totalt utestående aktier	1 307 426	21 291 805	22 599 231	100,0	100,0
Brinova Fastigheter AB	0	0	0	0,0	0,0
Totalt registrerade aktier	1 307 426	21 291 805	22 599 231	100,0	100,0

Nyckeltal per aktie

	06-12-31	05-12-31	04-12-31	03-12-31 ¹⁾	02-12-31 ¹⁾
<i>Före utspädning</i>					
Eget kapital per aktie, kr	118,31	91,62	68,35	63,89	55,45
Resultat per aktie, kr	17,15	18,43	7,16	5,06	0,06
Kassaflöde per aktie, kr	-15,92	14,07	12,29	5,19	1,16
Antal utestående aktier, miljoner	22,6	17,7	8,5	8,5	8,5
P/e-tal	8	6	10	11	-
<i>Efter utspädning</i>					
Eget kapital per aktie, kr	120,13	87,55	61,78	58,89	55,45
Resultat per aktie, kr	14,50	13,11	5,58	4,52	0,06
Kassaflöde per aktie, kr	-12,79	9,20	7,97	4,02	1,16
Antal utestående aktier, miljoner	25,1	25,1	13,1	13,1	8,5
P/e-tal	10	8	13	13	-

1) Ej omräknade enligt IFRS.

Principer som skapar förtroende

Omvärldens förtroende är viktigt för Brinovas framgångar. Öppenhet, god affäretik, en människosyn som präglas av tilltro och respekt, samt strikt efterlevnad av lagar och regler, är därför grundläggande principer i Brinovas verksamhet.

Förhållandet till omvärlden

Alla affärsbeslut i företaget ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet vill vi ge våra aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem. Vår redovisning fick pris för andra året i rad som bästa årsredovisning i fastighetsbranschen. Priset ges ut av Fastighetsvärlden, Öhrlings PricewaterhouseCoopers och Handelsbanken.

Svensk kod för bolagsstyrning, "Koden"

Brinova behövde under 2006 inte tillämpa Koden eftersom marknadsvärdet understeg 3 miljarder. Brinova tillämpade dock Kodens mest väsentliga principer. Vad som anges under denna rubrik Bolagsstyrning är därför inte en fullständig bolagsstyrningsrapport enligt Kodens alla regler och har heller inte granskats av bolagets revisorer. Brinovas börsvärde har under början av 2007 tangerat eller överstigit 3 miljarder kronor. Om börsvärdet överstiger 3 miljarder per utgången av maj månad så kommer Brinova att tillämpa koden fullt ut från och med 2007-07-01.

Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövandet av en aktiv och ansvarstagande ägarroll och skapa en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, liksom att värna om aktieägarnas likabehandling. Allt detta ser Brinova som en naturlig del av sin verksamhet och sitt förhållningssätt till omvärlden.

Verksamhetsföremål och bolagsordning

Verksamhetsföremålet enligt bolagsordningen är att direkt och indirekt förvärva, förvalta, förädla, äga och driva handel med fast egendom, utföra administrativa tjänster, låta utfärda finansiella instrument med fast egendom som underliggande tillgång, samt bedriva annan med nämnda verksamhetsområden förenlig verksamhet. Bolagsordningen finns i sin helhet tillgänglig på www.brinova.se.

Årsstämman

Brinovas högsta beslutande organ är årsstämman som bland annat utser styrelse och extern revisor, fastställer bokslutet och beslutar om ansvarsfrihet och vinstdisposition. Årsstämma ska hållas i Helsingborg en gång om året. Stämman

utser Bolagets styrelse efter förslag från valberedningen (tidigare nomineringskommittén) eller annan förslagsgivare.

Årsstämma 2006-05-03

Vid årsstämman i Brinova 2006-05-03 fastställdes resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkning. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag om en utdelning om 3,50 kr per aktie. Följande viktiga beslut fattades:

- Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret.
- Stämman omvalde samtliga ordinarie styrelseledamöter och två nyvaldes. De två nyvalda är Bo Forsén och Bo Nilsson.
- Stämman nyvalde auktoriserade revisorn Willard Möller, vid SET Revisionsbyrå AB, som revisor och auktoriserade revisorn Pär Lövgren, vid samma byrå, som revisorssuppleant.
- Stämman beslutade att valberedningen ska bestå av fem ledamöter som representeras av de fyra största aktieägarna per ingången av december månad jämte styrelsens ordförande.
- Stämman bemyndigade styrelsen att intill nästa årsstämma kunna besluta om nyemission av B-aktier (högst 10 procent).
- Stämman bemyndigade styrelsen att intill nästa årsstämma kunna besluta om upptagande av, eller ställande av säkerhet för, kreditfacilitetslån hos kreditinstitut eller fastighetsobligationslån.
- Stämman lämnade även styrelsen ett bemyndigande att intill nästa årsstämma kunna besluta om förvärv av högst 130 742 A-aktier och högst 1 636 003 B-aktier med medel som kan användas för vinstdisposition.
- Slutligen lämnade stämman ett bemyndigande för styrelsen att intill nästa årsstämma kunna besluta om avyttring av högst 130 742 A-aktier och högst 1 636 003 B-aktier.

De närmare villkoren för nämnda bemyndiganden finns i stämmoprotokollet som är tillgängligt på www.brinova.se under sektionen "Bolagsstyrning". Per räkenskapsårets utgång hade styrelsen inte utnyttjat något av ovan nämnda bemyndiganden som årsstämman lämnat 2006-05-03.

Styrelsearbetet

Styrelsen i Brinova har fastställt en arbetsordning för styrelsen i enlighet med aktiebolagslagen. Enligt arbetsordningen ska styrelsen sammanträda minst fyra gånger per år utöver

konstituerande styrelsesammanträde. Arbetsordningen behandlar därutöver ansvars- och arbetsfördelning mellan och inom styrelse och ledning, former för beslutsfattande, kallelseförfarande, styrelseledamöternas och revisorernas närvaro, sekretess, upprättande och distribution av föredragningslista samt upprättande och justering av protokoll.

Utöver ordinarie styrelseärenden tar styrelsen dessutom vid varje möte upp ett speciellt ärende till fördjupad diskussion och analys. Vid februarimötet genomförs en genomgång av årsbokslutet samtidigt som större investeringar följs upp. I maj är huvudtemat teknik och personalutveckling. Affärsplanen ses över på augustimötet. Mötet i november behandlar budget inklusive investeringsbudget för kommande år. Föredragande i styrelsen är verkställande direktören biträdd av ekonomi- och finansdirektör, samt i affärsområdesspecifika diskussioner av respektive affärsområdeschef. Under 2006 hade styrelsen 12 möten, vilka samtliga protokollfördes. Sex av mötena var ordinarie styrelsemöten, ett var konstituerande och fem var extra styrelsemöten.

Styrelseledamöternas närvaro

Styrelsemöten	Lars-Ove Håkansson	Göran Hellström	Mats Paulsson	Boel Flodgren	Svante Paulsson	Bo Nilsson ¹⁾	Bo Forsén ¹⁾
06-02-14 (extra)	•	•	•	•	-	-	-
06-02-28 (ord)	•	•	•	•	•	-	-
06-03-22 (ord)	•	•	-	•	•	-	-
06-05-03 (ord) (konst)	•	•	•	•	•	•	-
06-05-23 (ord)	•	•	•	•	•	•	•
06-06-19 (extra)	•	•	•	•	•	•	•
06-08-28 (ord)	•	•	•	•	•	•	•
06-09-12 (extra)	•	•	-	-	•	•	•
06-10-12 (extra)	•	•	•	•	•	•	•
06-11-22 (ord)	•	•	•	•	•	•	•
06-12-08 (extra)	•	-	•	•	•	•	•
Antal: 12 st.	12	11	10	11	11	9	8

¹⁾ Invaldes 2006-05-03.

Samtliga styrelseledamöter äger aktier i Brinova. Totalt uppgick styrelseledamöternas innehav per 2006-12-31 till 800 748 A-aktier och 838 519 B-aktier, motsvarande 25,7 procent av röstetalet och 7,3 procent av kapitalet.

Det är valberedningens uppfattning att styrelsen uppfyller kraven som ställs för att styrelsen effektivt och självständigt ska kunna förvalta bolagets angelägenheter. Bland annat är en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen.

Rödspottan 9, Helsingborg.



Styrelsens ansvar

Styrelsen svarar för Bolagets organisation och förvaltningen av Bolagets angelägenheter, samt bedömer fortlöpande koncernens ekonomiska situation. Styrelsen svarar även för att Bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och Bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens ledamöter och funktioner har utvärderats genom att styrelsens ordförande sammanställt ett formulär med tjugofem påståenden gällande styrelsens arbetssätt och förmåga. Det sammanställda resultatet låg till grund för diskussion i såväl styrelsen som valberedningen i syfte att utveckla styrelsens arbetssätt.

Internkontroll

Styrelsen ansvarar för finansiell kontroll och riskhantering, att korrekt redovisning upprättas samt att Bolagets ekonomiska information är tillförlitlig. Ansvaret omfattar även kommunikation och kontakt med revisorerna. Bolaget har finanspolicy, ekonomihandbok och informations-, insider- samt kommunikationspolicies, som bland annat beskriver redovisningsprinciper, rapportering, ansvarsområden, attestordningar, regler för handel med aktier och hantering av informationsgivning till marknaden.

Riskhantering

De huvudsakliga riskerna förknippade med verksamheten finns beskrivna på sidan 30.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och bevakar att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden ansvarar för att styrelsemedlemmarna får nödvändig information för sitt arbete och för utvärdering av styrelsens arbete. Ordföranden företräder dessutom Bolaget i ägarfrågor.

Verkställande direktören

Verkställande direktören sköter den löpande förvaltningen och ansvarar för bokföringen enligt åttonde kapitlet 29 § i aktiebolagslagen. Han ansvarar även för att av styrelsen fattade beslut verkställs. Det åligger verkställande direktören att ta fram beslutsunderlag inför styrelsemötena, föredra ärenden och motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Verkställande direktören fattar i strategiska frågor beslut tillsammans med ledningsgruppen, till vars medlemmar även specifika ansvarsområden delegerats. Ledningsgruppen består av fyra personer.

Fördelningen av arbetet mellan styrelse och verkställande direktör samt den senares ansvar och befogenheter finns återgivna i en instruktion för verkställande direktören.

Revisorer

Extern revisor utses av årsstämman på förslag av valberedningen för en period om fyra år. Auktoriserade revisorn Willard Möller vid SET Revisionsbyrå AB valdes vid årsstämman 2006 till revisor för Bolaget och auktoriserade revisorn Pär Lövgren, vid samma byrå, valdes som revisors-suppleant.

Revisionskommitté

Brinova har en revisionskommitté som består av styrelsens samtliga ledamöter. Kommittén utses vid styrelsens konstituerande möte och ska, enligt fastställd instruktion, bland annat verka för att god kontroll av Bolagets finansiella rapportering upprätthålls. Kommittén sammanträder minst en gång per år. På det kommittémöte vid vilket revisorerna också deltar diskuteras även den interna kontrollen.

Valberedningen

Vid årsstämman den 3 maj 2006 beslutades att valberedningen ska bestå av fem ledamöter som representeras av de fyra största aktieägarna per ingången av december månad, jämte styrelsens ordförande.

Valberedningen ska ta fram förslag till ny styrelse, i förekommande fall även revisor och ge förslag till arvodering. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan skicka förslaget till Brinova Fastigheter AB, att. Styrelsens ordförande, Verkstadsgatan 13, 252 27 Helsingborg.

Valberedningen inför årsstämman 2007 består av Erik Paulsson, Sara Karlsson, Mats Paulsson, Svante Paulsson och Lars-Ove Håkansson.

Ersättningskommitté

Brinova har en ersättningskommitté som består av styrelsens ordförande, Mats Paulsson och Svante Paulsson. Kommittén utses vid styrelsens konstituerande möte och ska handlägga frågor om bland annat ersättningar och incitamentsprogram till ledande befattningshavare och övriga anställda. Ersättningskommittén arbetar enligt en instruktion som styrelsen fastställt.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner och pension. Huvudprincipen för ersättningar är fast månadslön.

För ett mindre antal personer engagerade i uthyrnings- och utvecklingsarbetet finns ett prestationsbaserat bonus-system. Beloppen och principerna i sin helhet redovisas i not 5.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten under 2006

Brinovas verksamhet under 2006 präglades av ett intensivt arbete att strukturera affärsupplägget och genomföra nya affärer i fastigheter, aktier och obligationer.

Fastighetsverksamheten koncentrerades till investeringar i projekt och utförsäljning av färdigförädlade fastigheter. Ett av de större projektinvesteringarna som utfördes under 2006 är uppförandet av en kontors- och lagerbyggnad åt Eimskip i Helsingborg. Brinova gjorde även investeringar i Göteborg, Helsingborg, Landskrona och Åstorp avseende kommersiella fastigheter. Inom Affärsområdet Logistik köptes bland annat fem fastigheter i Stockholmsområdet, och nio fastigheter från Lindab placerade på olika strategiska platser i Sverige. Ytterligare investeringar inom logistik skedde i Helsingborg, Norrköping och Örebro. Brinova investerade även inom aktieinnehav i ytterligare Fabege- och Diösaktier. Under tredje kvartalet emitterade Brinova, genom sitt 50 procentiga innehav i Suburb Holding AB, sitt första obligationslån. Obligationerverksamheten överfördes under tredje kvartalet i ett nytt delägt bolag, Amplion Strukturkapital AB, för att kunna fokusera och utveckla verksamheten ytterligare.

Försäljningar skedde huvudsakligen av färdigförädlade fastigheter. Inom Affärsområdet Bostäder/Kommersiellt såldes den färdigförädlade bostadsfastigheten Oden 1 i Helsingborg samt en stor del av Brinovas bestånd i Halmstad. Ett av Brinova delägt bolag sålde tre hyreshus på Brunns- högsområdet i Lund. Försäljningar skedde även i Hässleholm, Kristianstad, Jönköping och Västerås.

Brinovas årsstämma 2006-05-03 beslutade om en utdelning av 2005 års resultat om 3,50 (2,50) kr per aktie. Det innebar ett totalt utdelningsbelopp på cirka 62 Mkr.

Peab AB begärde konvertering av samtliga konvertibla skuldebrev 2003/2008 till nya aktier av serie B i Brinova. Efter konverteringen innehar Peab motsvarande 21,8 procent av kapitalet.

Affärsområdeschef Obligationer, Per Sintring, lämnade ledningsgruppen den 22 november 2006 och slutade sin anställning i Brinova under vintern. Därmed består ledningsgruppen i Brinova efter förändringen av verkställande direktören Anders Silverbåge, vice verkställande direktören och affärsområdeschef Mikael Halling, ekonomi- och finansdirektör Peter Andersson och affärsområdeschefen Göran Jönsson.

På årsstämman omvaldes samtliga styrelseledamöter och två nyvaldes. De två nyvalda är Bo Forsén och Bo Nilsson. Styrelsen bestod av Lars-Ove Håkansson, Boel Flodgren, Bo Forsén, Göran Hellström, Bo Nilsson, Mats Paulsson och Svante Paulsson.

Affärsidé

Brinova skall skapa långsiktiga värden genom att som en

aktiv aktör i fastighetsmarknaden agera för att skapa nya fastighetsbolag och strukturera fastighetstillgångar, samt verka som ägare och utvecklare av fastighetstillgångar dels i form av aktieinnehav i fastighetsbolag, dels genom egna innehav av väl definierade och nischade fastighetsbestånd.

Affärsområden

Verksamheten var indelad i Affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt, Projekt, Aktieinnehav och Obligationer.

Affärsområdet Logistik förvaltar och utvecklar logistikfastigheter åt logistikföretag utefter kommunikationsleder inom Sverige. Logistik uppför logistikcentra för att kunna erbjuda anpassade ytor till sina hyresgäster. Med en logistikfastighet avses en fastighet bebyggd med en terminal- och/eller lagerbyggnad avsedd för varuhantering och distribution åt logistikbolagens kunder. Fastigheterna är generellt sett avsedda endast för kortare mellanlagring eller ompacketering av varor.

Affärsområdet Bostäder/Kommersiellt förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i tillväxtorter i södra och mellersta Sverige. Affärsområdet arbetar med uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler med huvudsaklig användning för butik, kontor och industri. Brinova Kommersiellt tillhandahåller flexibla lokaler av hög kvalitet som kan anpassas efter kundernas önskemål.

Affärsområdet Projekt utvecklar fastigheter till attraktiva uthyrningsprojekt. Med en projektfastighet avses en fastighet som omfattas av en ny- eller ombyggnation motsvarande minst 50 procent av fastighetens bokförda värde före ombyggnationen eller där ombyggnationen uppgår till minst 20 Mkr i beräknad projektkostnad. När en projektfastighet är färdigförädlad av affärsområdet säljs eller överförs den till något av de fastighetsförvaltande affärsområdena, Logistik och Bostäder/Kommersiellt. En fastighet anses färdigförädlad när huvuddelen av uthyrningsbar yta tagits i anspråk av hyresgäster.

Affärsområdet Aktieinnehav innehar aktier i noterade fastighetsbolag samt i delägda bolag.

Affärsområdet Obligationer arbetade med att finna och strukturera lämpliga svenska fastighetsbestånd vars finansiering sker genom banklån och obligationsemissioner.

Fastighetsbeståndet

Brinovas fastighetsbestånd bestod per 2006-12-31 av 68 fastigheter (59) belägna i främst södra och mellersta Sverige med en uthyrbar yta om cirka 613 000 kvm (448 000). Den totala kontrakterade årshyresintäkten per 2006-12-31 uppgick till 321,2 Mkr (241,6). Fastighetsbeståndet utgörs av logistikfastigheter, andra kommersiella fastigheter, bostadsfastigheter och projektfastigheter med ett totalt bokfört

Förvaltningsberättelse

värde om 3 394,7 Mkr (2 290,4). Vid årsskiftet 2006-12-31 utfördes en intern värdering av fastighetsbeståndet. Utöver den interna värderingen externvärderade Brinova, genom ett externt värderingsinstitut, 10 (28) fastigheter med ett sammanlagt värde om 1 321 Mkr (1 600). De externa värderingarna bekräftar fastighetsvärdena enligt den interna värderingen vilken lagts till grund för resultat- och balansräkningen.

Personal

Koncernen hade totalt 41 (44) anställda, 24 (25) kvinnor och 17 (19) män. Under 2006 nyanställdes 7 (8) personer medan 10 (10) personer lämnade företaget.

Medelåldern bland de anställda är 37 (37) år. Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgår till 27 (27) procent. Bland tjänstemännen är 11 (11) män och 10 (10) kvinnor. I styrelsen ingår 1 (1) kvinna.

Miljö

Miljöfrågor utgör en central del i Brinovas verksamhet. En god miljö betraktas som en förutsättning för att uppnå koncernens mål och även för att bidra till ett uthålligt samhälle. Prioriterade områden är energi, materialval, farliga ämnen, avfallshantering, närmiljö och transporter. Miljöarbetet drivs som en naturlig del av Brinovas verksamhet. Brinova bedriver ej någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt Miljöbalken. Under 2006 genomförde Brinova ett program för Miljöcertifiering. Certifieringen beräknas bli klar under 2007.

Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Brinovas styrelse. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Brinova Fastigheter AB, som ska tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutade mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga.

Brinova har som policy att nettoskulden huvudsakligen ska vara täckt av upplåning med en lånebindningstid mellan ett och tio år. All upplåning ska ske i svensk valuta. Brinova har som policy att, i den mån det är möjligt, anpassa räntebindningsstrukturen efter löptiden på tecknade hyreskontrakt.

För att hantera ränterisker använder Brinova finansiella instrument som derivat och räntetak, enligt styrelsens mandat. Målet är att säkra räntebindningen i förhållande till hyreskontraktens längd. I övrigt hänvisas till not 26.

Hysesavtal

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 297,5 Mkr (212,4). Brinova hade totalt 674 (867) kontrakt vid årsskiftet fördelade på 144 (263) bostadskontrakt, 275 (348)

kontrakt för p-platser och övrigt och 255 (256) kontrakt avseende lokaler. Kontrakterade årshyresintäkter uppgick per 2006-12-31 till 321,2 (241,6) Mkr. Brinovas fem (fem) största hyresgäster svarade per 2006-12-31 för cirka 58 procent (61) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Hyreskontrakten för dessa fem hyresgäster löper ut inom 1 till 10 år.

Styrelsens arbete

Styrelsen i Brinova Fastigheter AB fastställde en arbetsordning i enlighet med aktiebolagslagen. Enligt arbetsordningen ska styrelsen sammanträda minst fyra gånger per år utöver konstituerande styrelsesammanträde. Arbetsordningen behandlar bland annat ansvars- och arbetsfördelning, former för beslutsfattande, antal sammanträden, kallelseförfarande, närvaro, sekretess, upprättande och distribution av föredragningslista samt upprättande och justering av protokoll.

Styrelsen hade 12 (14) protokollförda möten under 2006. Styrelseledamöterna i den nuvarande styrelsen valdes vid årsstämman 2006-05-03. Styrelsen inrättade under 2003 en ersättnings- och revisionskommitté. Ersättningskommittén ska handlägga frågor om bland annat ersättningar och incitamentsprogram till VD och övriga ledande befattningshavare. Ersättningskommittén består av styrelsens ordförande samt styrelseledamöterna Mats Paulsson och Svante Paulsson. Revisionskommittén består av styrelsens samtliga ledamöter. Kommitténs syfte är att verka för att god kontroll av Bolagets verksamhet upprätthålls.

Willard Möller, SET Revisionsbyrå AB, utsågs som revisor i moderbolaget vid årsstämman 2006-05-03. För samtliga dotterföretag valdes SET Revisionsbyrå AB som revisorer. SET Revisionsbyrå AB har utfört löpande granskning och granskning i samband med bokslutet, vilket den auktoriserade revisorn, Willard Möller, rapporterat till styrelsen.

Resultat

Brinovas resultat efter finansiella poster för 2006 uppgick till 428,4 Mkr (247,6). Under året såldes 17 fastigheter (7) vilket genererade en realiserad värdeförändring om 51,0 Mkr (26,2). Resultat efter skatt uppgick till 346,0 Mkr (212,2). Resultatförbättringen är till stor del hänförlig till orealiserade värdeförändringar och utdelningar.

Rörelseresultat fastighetsförvaltningen

Hyresintäkterna uppgick till 297,5 Mkr (212,4). Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 96 procent (96). Fastighetskostnaderna uppgick till 78,0 Mkr (63,3). I fastighetskostnader ingår bland annat drifts- och underhållskostnader som uppgick till 61,3 Mkr (49,1) och kostnader för fastighetsadministration som uppgick till 16,7

Gräset 19 & 20, Landskrona.



Mkr (14,2). Driftnettot för perioden uppgick till 219,5 Mkr (149,1). Rörelseresultatet för 2006 blev 470,1 Mkr (345,7).

Skatter

Skattekostnaden uppgick till 82,4 Mkr (35,4) vilket motsvarar 19 procent (14). Den lägre skattesatsen, jämfört med bolagsskatt som uppgår till 28 procent, beror på skattefria bolagsförsäljningar. Årets skatt om 82,4 Mkr består främst av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader. Brinovas aktuella skatt blir 7,3 Mkr (2,0) för 2006 års resultat.

Investeringar och försäljningar

Under 2006 förvärvade Brinova 26 (7) fastigheter, i direkta fastighetsförvärv och via bolagsförvärv, med en yta om cirka 219 000 kvm (82 000) för motsvarande ett fastighetsvärde om 1 109,6 Mkr (659,4). Förvärven innefattar fastigheter för exploatering och förvaltning. Investeringar i befintliga fastigheter och projekt uppgick under året till 112,8 Mkr (54,4). Under 2006 avyttrade Brinova 17 (7) fastigheter med en yta om cirka 55 000 kvm (34 000), inom Affärsområdena Brinova Logistik och Brinova Bostäder/Kommersiellt, för ett bokfört värde om 293,6 Mkr (230,7), vilket genererade en vinst om 51,0 Mkr (26,2).

Finansiell ställning

Finansiella poster uppgick under perioden till -137,2 Mkr (-101,1), av vilket räntekostnader utgjorde -130,2 Mkr (-98,2). Räntekostnaderna ökade på grund av ökad låneskuld i samband med förvärv. Den genomsnittliga räntenivån på fastighetskrediter vid periodens utgång uppgick till 3,7 procent (3,5). I finansiella intäkter ingår räntebidrag om 0,5 Mkr (0,6). Brinovas disponibla likviditet inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 60,3 Mkr (381,4). Avkastningen på eget kapital uppgick till 16,1 procent (19,3), räntetäckningsgraden uppgick till 4,1 ggr (3,4) och den synliga soliditeten till 43,0 procent (34,7). En konvertering av de konvertibla skuldebrevens skulle innebära en ökning av soliditeten med cirka 5 procentenheter (12).

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på -7,9 (11,5) Mkr. Det lägre resultatet i jämförelse med motsvarande period 2005 förklaras till största delen av en lägre resultat effekt från försäljning av dotterföretag. Balansomslutningen uppgick till 2 341,7 Mkr (2 223,3) och eget kapital uppgick till 1 710,7 Mkr (1 496,4). Likvida medel uppgick till 9,5 Mkr (330,4). Investeringar i materiella och finansiella anläggningstillgångar uppgick till 295,9 Mkr (1 081,1). Omsättningen som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 28,5 Mkr (18,9).

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inom Affärsområdet Logistik såldes fastigheterna Hammaren 1 och Hammaren 2 i Klippan och Terminalen 1 (tillhörande Affärsområdet Bostäder/Kommersiellt) i Trelleborg för ett sammanlagt fastighetsvärde om 445 Mkr. Vinsten efter skatt uppgick till 100 Mkr jämfört med den senaste värderingen per 2006-09-30. Motsvarande belopp om 100 Mkr har under kvartal fyra 2006 redovisats som orealiserad värdeförändring. Fastigheternas sammanlagda uthyrbara yta uppgår till 75 000 kvadratmeter. Fastigheterna frånträdde i januari 2007.

Inom Affärsområde Bostäder/Kommersiellt såldes fastigheten Mölletofta 1:19 i Klippan för ett fastighetsvärde om 8 Mkr. Vinsten efter skatt uppgick till 1 Mkr jämfört med värdering per 2006-09-30. Fastighetens uthyrbara yta uppgår till 1 800 kvadratmeter och försäljningen sker i bolagsform. Frånträde sker 31 mars 2007.

Inom Affärsområde Aktieinnehav köptes 2 250 000 aktier i Fabege. Efter köpet uppgår innehavet till 12 421 915 aktier motsvarande 12,3 procent av kapitalet och röstetalet.

Inom Affärsområdet Obligationer har Brinova sålt sitt 50 procentiga innehav i Suburb Holding AB, som indirekt ägde fastigheterna Domnarvet 11, Mandelblomman 1, Ekplantan 1, Revisorn 3 och Kallhäll 9:36, alla belägna i Stockholmsområdet. Dessa fastigheter utgör den underliggande säkerheten i ett obligationsupplägg. Obligationsvolymen uppgår till 44,0 Mkr och löper på tre år med en fast kupongränta om 7 procent. Brinovas vinst uppgår till 9 Mkr efter skatt. Köpeskillingen baseras på ett fastighetsvärde om 187 Mkr. Likvid erhålles i form av en apportemission i Dagon AB. Fastigheternas uthyrningsbara yta uppgår till 19 400 kvadratmeter. Frånträde sker den 31 mars 2007.

Brinova refinansierade lånen avseende aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs och Diös samt Eurohypofaciliteten. Refinansieringen har inneburit bättre villkor för Brinova.

Brinovas styrelseordförande Lars-Ove Håkansson och styrelseledamoten Mats Paulsson har beslutat lämna styrelsen vid årsstämman 2007. Inför årsstämman 2007 föreslår valberedningen följande styrelse: Boel Flodgren, Bo Forsén, Göran Hellström, Bo Nilsson, Stefan Paulsson och Svante Paulsson. Till styrelseordförande föreslås Bo Forsén.

Förväntningar om framtida utveckling

Utvecklingen i Öresundsregionen är fortsatt stark med inflyttningar och företagsetableringar som följd. Hyresmarknaden för lokaler indikerar, som en följd av en allt bättre konjunktur, en minskning av vakanser samt högre hyresnivå. Hyresmarknaden för bostäder förväntas fortsatt utvecklas positivt inom bolagets geografiska områden. Marknaden för effektiva logistikfastigheter utmed E4 och E6

förväntas öka under de närmaste åren till följd av företagens koncentration och effektivisering av lagerhanteringen. Bolagets lokalhyresgäster växer genom sammanslagningar som medför att deras behov av koncentrerade enheter ökar. Inom beståndet finns stora möjligheter att tillgodose dessa önskemål. Detta gör att Brinovas strategi ligger i linje med marknadens efterfrågan på såväl lokaler som bostäder.

A low-angle, upward-looking photograph of a modern building's exterior. The image features a prominent grid pattern on the left side, likely a window or architectural detail, and a large, dark-framed glass window on the right. The sky is a pale, clear blue. The overall composition is clean and architectural.

Finansiella rapporter

Resultaträkningar

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Fastighetsintäkter	1,2	297,5	212,4	-	-
Fastighetskostnader	3,16	-78,1	-63,3	-	-
Driftnetto		219,4	149,1	-	-
Central administration	4,5,6,7	-16,6	-14,4	-17,2	-18,1
Övriga rörelseintäkter	8	19,6	14,4	28,5	18,9
Övriga rörelsekostnader	9	-12,5	-9,4	-20,9	-13,7
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	15	51,0	26,2	-	-
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	15	175,7	89,5	-	-
Resultat från bolagsförsäljningar i moderbolag		-	-	14,8	41,2
Andelar i intresseföretags resultat	10	29,4	69,1	-	-
Andelar i joint ventures resultat	11	4,1	21,2	-	-
Rörelseresultat		470,1	345,7	5,2	28,3
Finansiella intäkter och kostnader	12				
Koncernens finansiella intäkter		95,5	3,0	-	-
Koncernens finansiella kostnader		-137,2	-101,1	-	-
Intäkter från andelar i koncernföretag		-	-	17,7	12,5
Kostnader från andelar i koncernföretag		-	-	-25,0	-14,3
Moderbolagets intäkter från andelar i joint ventures		-	-	-	1,0
Moderbolagets ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-	31,6	17,9
Moderbolagets räntekostnader och liknande resultatposter		-	-	-37,4	-33,9
Resultat före skatt		428,4	247,6	-7,9	11,5
Skatt	13	-82,4	-35,4	8,6	13,7
Årets resultat	14	346,0	212,2	0,7	25,2
Hänförligt till:					
Moderbolagets aktieägare		346,0	212,2		
Resultat per aktie					
Resultat per aktie före utspädning, kr	14	17,15	18,43		
Resultat per aktie efter utspädning, kr	14	14,50	13,11		
Utdelning per aktie, kr		5,00 ¹⁾	3,50		
Tilläggsutdelning, kr		1,50 ¹⁾	-		

1) Styrelsens förslag till utdelning.

Balansräkningar

Mkr	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	15	3 389,2	2 284,8	-	-
Materiella anläggningstillgångar	16	6,6	6,8	0,6	0,7
		3 395,8	2 291,6	0,6	0,7
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	1 625,4	1 425,5
Andelar i intresseföretag	10	201,3	103,5	-	-
Andelar i joint venture	11	4,2	12,9	1,0	0,0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	2 418,6	1 835,9	-	-
Övriga långfristiga fordringar	19	41,1	15,1	38,5	1,8
		2 665,2	1 967,4	1 664,9	1 427,3
Uppskjutna skattefordringar	13	-	-	11,4	9,0
Summa anläggningstillgångar		6 061,0	4 259,0	1 676,9	1 437,0
Omsättningstillgångar					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar	20	10,1	3,0	6,4	-
Fordringar hos koncernföretag, räntebärande	19	-	-	595,8	396,1
Fordringar hos joint venture, räntebärande	19	-	51,6	-	11,0
Övriga fordringar	19	115,2	2,3	44,5	40,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	18,3	15,2	8,6	9,6
		143,6	72,1	655,3	457,2
Likvida medel	22				
Kassa och bank		10,3	331,4	9,5	330,4
Summa omsättningstillgångar		153,9	403,5	664,8	787,6
SUMMA TILLGÅNGAR		6 214,9	4 662,5	2 341,7	2 224,6
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
<i>Eget kapital koncern</i>					
Aktiekapital		226,0	176,7		
Övrigt tillskjutet kapital		1 093,4	897,9		
Reserver		403,9	-122,5		
Balanserat resultat		604,5	454,4		
Årets resultat		346,0	212,2		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		2 673,8	1 618,7		
<i>Eget kapital moderbolag</i>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital				226,0	176,7
Överkursfond					-
Reservfond				944,3	944,3
				1 170,3	1 121,0
<i>Fritt eget kapital</i>					
Överkursfond				195,5	-
Fond för verkligt värde				0,4	1,3
Balanserat resultat				343,8	350,2
Årets resultat				0,7	25,2
				540,4	376,7
Summa eget kapital		2 673,8	1 618,7	1 710,7	1 497,7
<i>Långfristiga skulder</i>					
Långfristiga räntebärande skulder	23,24,25,26	3 219,9	2 906,6	341,7	578,8
Övriga skulder		6,3	23,1	-	-
Uppskjutna skatteskulder	13	156,0	3,5	-	-
		3 382,2	2 933,2	341,7	578,8
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Kortfristiga räntebärande skulder	23,25,26	33,3	25,4	-	-
Leverantörsskulder		27,0	6,1	2,7	0,6
Skulder till koncernföretag, räntebärande	23	-	-	244,0	124,8
Skulder till joint venture, räntebärande	23	25,1	-	25,1	-
Skulder till andra närstående fysiska och juridiska personer		-	-	-	-
Skatteskulder		5,3	2,0	2,2	-
Övriga skulder		4,3	6,1	1,2	0,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	63,9	71,0	14,1	22,5
		158,9	110,6	289,3	148,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 214,9	4 662,5	2 341,7	2 224,6
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser					
Ställda säkerheter	25	4 326,3	3 251,3	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		113,2	234,9	526,3	648,5

Förändringar i eget kapital

Sammandrag avseende förändringar i koncernens eget kapital						
Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver		Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
			Säkrings- reserv	Verkligt värde		
			Ingående eget kapital 2005-01-01	84,8		
Justering för ändrad redovisningsprincip			-13,8			-13,8
Justerat eget kapital för 2005-01-01	84,8	18,9	-13,8	–	475,6	565,5
Årets förändring av säkringsreserv			-1,6			-1,6
Årets förändring av uppskjuten skatt på säkringsreserv			0,3			0,3
Årets förändring av reserv för finansiella tillgångar som kan säljas				-107,4		-107,4
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	–	–	-1,3	-107,4	–	-108,7
Årets resultat					212,2	212,2
<i>Summa förmögenhetsförändringar, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	–	–	-1,3	-107,4	212,2	103,5
Utdelningar					-21,2	-21,2
Nyemission ¹⁾	91,9	845,8				937,7
Emission av konvertibla skuldebrev efter skatt		33,2				33,2
Överföring av överkursfond till reservfond i enlighet med ny aktiebolagslag						–
Utgående eget kapital 2005-12-31	176,7	897,9	-15,1	-107,4	666,6	1 618,7
<i>1) I beloppet 845,8 ingår avdragna emissionskostnader med 9,8 Mkr</i>						
Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver		Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
			Säkrings- reserv	Verkligt värde		
			Ingående eget kapital 2006-01-01	176,7		
Justering för ändrad redovisningsprincip						–
Justerat eget kapital för 2006-01-01	176,7	897,9	-15,1	-107,4	666,6	1 618,7
Årets förändring av säkringsreserv			38,4			38,4
Årets förändring av uppskjuten skatt på säkringsreserv			-10,8			-10,8
Årets förändring av reserv för finansiella tillgångar som kan säljas				498,8		498,8
Övriga förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital					-0,3	-0,3
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	–	–	27,6	498,8	-0,3	526,1
Årets resultat					346,0	346,0
<i>Summa förmögenhetsförändringar, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	–	–	27,6	498,8	345,7	872,1
Utdelningar					-61,8	-61,8
Konvertering konvertibla skuldebrev	49,3	195,5				244,8
						–
Utgående eget kapital 2006-12-31	226,0	1 093,4	12,5	391,4	950,5	2 673,8

Förändringar i eget kapital forts.

Sammandrag avseende förändringar i moderbolagets eget kapital							
	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde Säkrings- reserv	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2005-01-01	84,8	40,0	25,3	-	365,6	-	515,7
Justering för ändrad redovisningsprincip	-	-	-	-	-5,2	-	-5,2
Justerat eget kapital för 2005-01-01	84,8	40,0	25,3	-	360,4	-	510,5
Årets förändring av säkringsreserv	-	-	-	1,8	-	-	1,8
Årets förändring av uppskjuten skatt på säkringsreserv	-	-	-	-0,5	-	-	-0,5
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-	-	1,3	-	-	1,3
Årets resultat	-	-	-	-	-	25,2	25,2
<i>Summa förmögenhetsförändringar exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-	-	1,3	-	25,2	26,5
Utdelningar	-	-	-	-	-21,2	-	-21,2
Nyemission ¹⁾	91,9	-	845,8	-	-	-	937,7
Emission av konvertibla skuldebrev efter skatt	-	-	33,2	-	-	-	33,2
Koncernbidrag	-	-	-	-	15,3	-	15,3
Skatteeffekt på koncernbidrag	-	-	-	-	-4,3	-	-4,3
Överföring av överkursfond till reservfond i enlighet med ny aktiebolagslag	-	904,3	-904,3	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2005-12-31	176,7	944,3	-	1,3	350,2	25,2	1 497,7
<i>1) I beloppet 845,8 ingår avdragna emissionkostnader med 9,8 Mkr.</i>							
	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			
	Aktie- kapital	Reserv- fond	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde Säkrings- reserv	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2006-01-01	176,7	944,3	-	1,3	375,4	-	1 497,7
Justering för ändrad redovisningsprincip	-	-	-	-	-	-	-
Justerat eget kapital för 2006-01-01	176,7	944,3	-	1,3	375,4	-	1 497,7
Årets förändring av säkringsreserv	-	-	-	-1,2	-	-	-1,2
Årets förändring av uppskjuten skatt på säkringsreserv	-	-	-	0,3	-	-	0,3
Övriga förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital	-	-	-	-	0,5	-	0,5
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-	-	-0,9	0,5	-	-0,4
Årets resultat	-	-	-	-	-	0,7	0,7
<i>Summa förmögenhetsförändringar, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-	-	-0,9	0,5	0,7	0,3
Utdelningar	-	-	-	-	-61,8	-	-61,8
Lösen av konvertibla skuldebrev efter skatt	49,3	-	195,5	-	-	-	244,8
Koncernbidrag	-	-	-	-	41,3	-	41,3
Skatteeffekt på koncernbidrag	-	-	-	-	-11,6	-	-11,6
Utgående eget kapital 2006-12-31	226,0	944,3	195,5	0,4	343,8	0,7	1 710,7

Kassaflödeflödesanalys

Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2006-01-01	2005-01-01	2006-01-01	2005-01-01
	-2006-12-31	-2005-12-31	-2006-12-31	-2005-12-31
Kassaflödesanalys, Not 28				
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	428,4	247,6	-7,9	11,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm.	-232,0	-198,5	14,7	-33,3
	196,4	49,1	6,8	-21,8
Betald skatt	-2,1	-2,0	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	194,3	47,1	6,8	-21,8
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-89,8	-18,9	26,6	-10,2
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-54,0	-0,7	-4,0	11,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50,5	27,5	29,4	-20,9
Investeringsverksamheten				
Tillgångsförvärv	-215,1	-107,9	-	-
Avyttring av dotterföretag	11,1	62,0	-	-
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-534,0	-409,7	-	-
Avyttring av förvaltningsfastigheter	268,9	80,6	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,3	-0,2	-0,3	-0,1
Förvärv av finansiella tillgångar	-144,7	-19,9	-305,1	-203,4
Avyttring/Minskning av finansiella tillgångar	-	-	16,8	57,4
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-614,1	-395,1	-288,6	-146,1
Finansieringsverksamheten				
Nyemission efter avdragna emissionskostnader	-	352,7	-	352,7
Upptagna lån	368,2	234,3	-	-
Amortering av lån	-63,9	-36,2	-	-
Utbetald utdelning	-61,8	-21,2	-61,8	-21,2
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	242,5	529,6	-61,8	331,5
Årets kassaflöde	-321,1	162,0	-320,9	164,5
Likvida medel vid årets början	331,4	169,4	330,4	165,9
Likvida medel vid årets slut	10,4	331,4	9,5	330,4

Redovisnings- och värderingsprinciper

Innehåll

Överensstämmelse med lag och normgivning	50
Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter	50
Ändrade redovisningsprinciper	50
Nya IFRS och tolkningar som kommer att tillämpas under kommande perioder	50
Segmentsrapportering	51
Bolagets säte med mera	51
Klassificering	51
Konsolideringsprinciper	51
Transaktioner i utländsk valuta	52
Rörelsens intäkter	52
Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader	53
Skatt	53
Finansiella instrument	54
Derivat och säkringsredovisning	55
Utgivna konvertibla skuldebrev	55
Materiella anläggningstillgångar	55
Förvaltningsfastigheter	56
Nedskrivningar	57
Aktiekapital	58
Resultat per aktie	58
Ersättningar till anställda	58
Avsättningar	58
Anläggningstillgångar som innehas för försäljning	58
Eventualförpliktelse	59
Leasing – leasetagare	59
Leasing – leasegivare	59
Moderbolagets redovisningsprinciper	59
Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper	59

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges

Överensstämmelse med lag och normgivning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och 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. Vidare har Redovisningsrådets rekommendation nr 30:05 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föränleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av derivatinstrument och finansiella tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 31.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras

i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag, dotterföretag, intresseföretag och joint venture företag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars 2007. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 3 maj 2007.

Ändrade redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper är för koncernen oförändrade jämfört med tidigare år. Moderbolaget redovisar i enlighet med RR 32:05 finansiella instrument till verkliga värden med tillämpning från och med januari 2006.

Nya IFRS och tolkningar som kommer att tillämpas under kommande perioder

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder ikraft först från och med räkenskapsåret 2007 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

- IFRS 7 Finansiella instrument: IFRS 7 och sammanhängande ändringar i IAS 1 kommer att medföra omfattande ytterligare upplysningar i koncernens finansiella rapporter för år 2007 med avseende på koncernens finansiella instrument samt aktiekapital.
- IFRIC 7 Omräkning vid övergång till höginflationsredovisning, tar sikte på hur IAS 29 ska tillämpas när en ekonomi första gången klassificeras som hyperinflation och i synnerhet redovisningen av uppskjuten skatt. IFRIC 7 ska tillämpas från och med räkenskapsåret 2007 men bedöms inte få några effekter på koncernens finansiella rapporter.
- IFRIC 8 Tillämpningsområde för IFRS 2 tar sikte på redovisningen av aktiebaserade betalningar i de fall vissa eller samtliga varor eller tjänster som företaget mottar inte specifikt kan identifieras. IFRIC 8 ska tillämpas retrospektivt i koncernens finansiella rapporter för år 2007. De potentiella effekterna av uttalandet har ännu inte kunnat fastställas. Detta uttalande är inte tillämpligt för koncernen då denna typ av transaktioner inte förekommer.
- IFRIC 9 Förnyad bedömning av inbäddade derivat fastställer att en ny bedömning av huruvida inbäddade derivat ska skiljas från värdavtalet får göras endast om värdavtalet ändras. IFRIC 9 ska tillämpas från och med räkenskapsåret 2007 men bedöms inte få några väsentliga effekter på koncernens finansiella rapporter.
- IFRIC 10 Delårsrapportering och nedskrivningar förbjuder

återföring av en nedskrivning som gjorts i en tidigare delårsperiod avseende goodwill, en investering i ett eget kapitalinstrument eller i en finansiell tillgång som redovisas till anskaffningsvärde. Koncernen tillämpar IFRIC 10 från och med den 1 januari 2007 men detta förväntas inte ha någon effekt på koncernens räkenskaper.

- IFRS 8 Operativa segment. Standarden träder i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum. Standarden behandlar indelningen av företagets verksamhet i olika segment. Enligt standarden ska företaget ta utgångspunkt i den interna rapporteringens struktur och bestämma rapporteringsbara segment efter denna struktur. Brinovas preliminära bedömning är att inga ytterligare segment kommer att presenteras i årsredovisningen 2009 då Brinova redan nu presenterar de segment som finns inom koncernen.
- IFRIC 11 IFRS 2 Återköp av egna aktier och transaktioner mellan koncernbolag. Tolkningssuttalandet träder i kraft den 1 mars 2007 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Tolkningen klargör hanteringen avseende klassificeringen av aktierelaterade ersättningar där bolaget återköper aktier för att reglera sitt åtagande samt redovisningen av optionsprogram i dotterbolag som tillämpar IFRS. Koncernen kommer att tillämpa IFRIC 11 från och med den 1 januari 2008 men detta förväntas inte ha någon inverkan på koncernens räkenskaper.
- IFRIC 12 Servicekoncessionsarrangemang. Tolkningssuttalandet träder i kraft den 1 januari 2008 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Utlåtandet behandlar de arrangemang där ett privat företag ska uppföra en infrastruktur för att tillhandahålla offentlig service för en specifik tidsperiod. Företaget får betalt för denna service under avtalets löptid. Koncernen kommer att tillämpa IFRIC 12 från och med den 1 januari 2008 men detta förväntas inte ha någon inverkan på koncernens räkenskaper.

Segmentsrapporteringen

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Segmentsrapporteringen sker för rörelsegrenar och för geografiska områden. Den dominerande bakgrunden till och karaktären hos företagets risker och möjligheter innebär att rörelsegren är den primära indelningsgrunden för segmentsrapporteringen. Koncernens interna rapporteringssystem är också uppbyggt med tanke på uppföljning av avkastningen från koncernens tillgångar och tjänster ur ett rörelsegrensperspektiv. Segmentsinformation lämnas i enlighet med IAS 14 endast för koncernen.

Bolagets säte med mera

Bolaget Brinova Fastigheter AB (publ.), organisationsnummer 556594–9566, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag och har sitt säte i Helsingborg i Skåne län. Huvudkontorets adress är Verkstadsgatan 13 i Helsingborg.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande av Brinova Fastigheter AB. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterbolag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventalförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagsaktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats och som utgör vederlag för de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Överstiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventalförpliktelser redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid

förvärvstidpunkten. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2005 och 2006 har utgjort tillgångsförvärv.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Från och med den tidpunkt som det bestämmande inflytandet erhålls till dess att det upphör redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel av intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som Andel i intresseföretags resultat koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt och minoritet justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- och undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde. Andel i intresseföretags resultat redovisas som en del av rörelseresultatet.

När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Joint venture

Ett joint venture är redovisningsmässigt ett företag för vilket koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Andelsinnehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För beskrivning av kapitalandelsmetoden se ovan under Intresseföretag. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och gemensamt kontrollerade företag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägaran-

del i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Alla enheter i koncernen har svenska kronor som funktionell valuta. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

Transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

Rörelsens intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinovas sida. Utfakturerad fastighetskatt och mediakostnader redovisas som intäkt i den period de faktureras av Brinova.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljning redovisas på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i resultat- och balansräkningen när det föreligger rimlig säkerhet att de villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas och att bidraget kommer att erhållas. Bidragen periodiseras systematiskt på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. Statliga investeringsbidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader

Central administration

Central administration omfattar poster som inte vidarefakturerats på övriga koncernbolag. Häri ingår kostnader på övergripande koncernnivå för bland annat koncernledning, personaladministration, data och IR, revisionsarvoden samt finansiella rapporter och kostnader för upprätthållande av börsnotering.

Kostnader för operationella leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter, orealiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden.

Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar förknippade med ägandet av instrumenten i allt väsentligt överförs till köparen och Brinova inte längre har kontroll över instrumentet.

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs utom till den del de avser ränta under produk-

tionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställas. Vid aktivering av ränta beräknas räntan utifrån en genomsnittligt vägd lånekostnad.

Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om till exempel det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet ej innefattar processer som erfordras för att bedriva fastighetsrörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgångar redovisas ingen uppskjuten skatt separat.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar samt innehav av aktier som inte utgör dotter- eller intresseföretag, lånefordringar, obligationer och derivat. Bland skulder och eget kapital återfinns finansiella instrument i

form av leverantörsskulder, utgivna skuld- och eget kapital instrument, låneskulder samt derivat.

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer motsvarande fordrans värde har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej erhållits. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången.

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumentet förvärvades. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom för dem som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Verkligt värde på noterade finansiella tillgångar motsvaras av tillgångens noterade köpkurs på balansdagen. Verkligt värde på onoterade finansiella tillgångar fastställs genom att använda värderingstekniker till exempel nyligen genomförda transaktioner, pris på liknande instrument och diskonterade kassaflöden. För ytterligare information se not 26.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Se vidare avsnittet Nedskrivningar nedan.

Finansiella placeringar

Finansiella placeringar utgör antingen finansiella anläggningstillgångar eller kortfristiga placeringar beroende på

avsikten med innehavet. Om löptiden eller den förväntade innehavstiden är längre än ett år utgör de finansiella anläggningstillgångar och om de är kortare än ett år kortfristiga placeringar.

Finansiella placeringar som utgörs av aktier tillhör antingen kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen eller finansiella tillgångar som kan säljas.

Räntebärande värdepapper som anskaffats med avsikt att innehas till förfall tillhör kategorin finansiella tillgångar som hålls till förfall och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen

Kategorin innefattar finansiella tillgångar som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som företaget valt att placera i denna kategori. En tillgång klassificeras som innehav för handel om den förvärvas i syfte att säljas på kort sikt. Derivat som är fristående liksom inbäddade derivat klassificeras som innehav för handel förutom då de används för säkringsredovisning. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Koncernen har inte identifierat någon finansiell tillgång som en post värderad till verkligt värde via resultaträkningen.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat med fasta betalningar eller med betalningar som går att fastställa, och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer vid kontant utlåning och då Brinova tillhandahåller varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta transaktionskostnader periodiseras över instrumentets löptid. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Nedskrivningar av kundfordringar redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I kategorin "finansiella tillgångar som kan säljas" ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som företaget initialt valt att klassificera i denna kategori. Tillgångar i denna kategori

värderas löpande till verkligt värde med värdeförändring mot eget kapital i den mån den inte bedöms som betydande eller långvarig. Vid den tidpunkt placeringarna bokas bort från balansräkningen omförs tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i eget kapital till resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av derivat (fristående och inbäddade) som inte används för säkringsredovisning. Skulder i kategorin värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Andra finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades när skulden togs upp. Beräkningen görs utifrån hela den avtalade löptiden eftersom lånet inte kan lösas i förtid. Ränteskillnadsersättningar vid förtidslösen av lån redovisas i resultaträkningen vid lösentidpunkten. Långfristiga skulder har en förväntad löptid som är längre än ett år medan kortfristiga skulder har en löptid om högst ett år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder som har en kort förväntad löptid redovisas därför normalt till nominellt värde. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Derivat och säkringsredovisning

Innehavet av finansiella derivatinstrument utgörs av ränteswappar och avtal om räntetak som ska skydda mot ränterisker. Dessa instrument klassificeras som säkringsinstrument avseende prognosticerade framtida räntebetalningar tillhörande upplåningen som löper till rörlig ränta (se not 26, Finansiella instrument och finansiell riskhantering). Samtliga derivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen. För att uppfylla kraven för säkringsredovisning finns en tydlig koppling mellan derivaten och de säkrade posterna. Vidare sker löpande en beräkning av effektiviteten och samtliga säkringsförhållanden är dokumenterade i enlighet med de krav som ställs i IAS 39. Värdeförändringar på derivaten redovisas, till den del som är effektiv, initialt i särskild kategori inom eget kapital i avvaktan på att det säkrade flödet redovisas i resultaträkningen. Ineffektiv del redovisas som övriga finansiella intäkter och kostnader.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering finns i not 26.

Utgivna konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev kan konverteras till aktier genom att

motparten utnyttjar sin option att konvertera fordringsrätten till aktier. Därför redovisas konvertibla skuldebrev i enlighet med deras ekonomiska innebörd uppdelat i en finansiell skuld och en egetkapitaldel. Egetkapitalinstrumenten upptas till ett belopp som utgörs av skillnaden mellan det verkliga värdet av den finansiella skulden och det belopp som erhöles när konvertibelns gavs ut. Det verkliga värdet på skulden beräknas genom att diskontera de framtida betalningsflödena med vad som vid emissionstidpunkten bedöms vara den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld, utan rätt till konvertering. Eventuell uppskjuten skatt hänförlig till skulden vid emissionstidpunkten avräknas från det redovisade värdet av egetkapitalinstrumentet. Transaktionskostnader i samband med emission av ett sammansatt finansiellt instrument ska fördelas på skulddelen och egetkapitaldelen proportionellt mot hur emissionslikviden fördelas. Räntekostnaden redovisas i resultaträkningen och beräknas med effektivräntemetoden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Lånekostnader under produktionstiden ingår i anskaffningsvärdet för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställas.

Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet klassificeras som materiella anläggningstillgångar och redovisas till anskaffningsvärdet till dess arbetena är slutförda. Därefter övergår fastigheterna till att bli förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst eller förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsföres löpande.

Rörelsefastigheter

Med rörelsefastigheter avses en fastighet som innehas för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål. Brinova äger en fastighet som bedöms vara rörelsefastighet.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Starttidpunkt för avskrivningen gällande byggnader, ombyggnader eller markanläggningar sker när fastigheten tillträdes (vid förvärv) eller när fastigheten, lokalen eller ytan kan tas i bruk.

Rörelsefastigheter består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består emellertid av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme inklusive grund och markarbete, byggherrekostnader	100 år
VA och elsystem, stomkomplettering, innerväggar	50 år
Yttertak, fasad inkl isolering, puts, köksinredning	40 år
Värme och ventilationssystem, hissar	35 år
Fönster	30 år
Ytskikt, vitvaror, övrigt, gemensamma utrymmen	15 år

Följande avskrivningar tillämpas för maskiner och inventarier:

Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år
Kontorsinventarier och datorer	5 år

Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värdering. Den internt utförda värderingen kvalitetskontrolleras genom ett urval som externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomföres efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl realiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med realiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

När en rörelsefastighet, vilken redovisats som materiell anläggningstillgång, omklassificeras till förvaltningsfastighet till följd av ändrad användning, redovisas en realiserad värdestegring direkt mot eget kapital i omvärderingsreserven. Denna realiserade värdestegring motsvaras av skillnaden mellan verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten och det redovisade värde som rörelsefastigheten hade omedelbart innan den omklassificerades till förvaltningsfastighet. Vid eventuell framtida avyttring utförs den aktuella fastighetens andel av omvärderingsreserven till balanserade vinstmedel. Om förlust uppkommer i en sådan transaktion redovisas denna i resultaträkningen i anslutning till avyttringen.

Om en förvaltningsfastighet övergår till att användas i egen verksamhet, omklassificeras denna från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet. Fastighetens verkliga värde vid omklassificeringstidpunkten utgör därefter underlag för framtida komponentavskrivningar. Om koncernen påbör-

jar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet vilken redovisas enligt verkligt värde metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter

Till redovisade värdet läggs även tillkommande utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion för större ny-, till- eller ombyggnader av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnader kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar vilka prövas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar enligt IAS 12. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar samt andelar i dotterföretag, intresseföretag, joint venture mm

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknadens bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång

ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet). En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

För ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas utgör ett betydande nedskrivningsbehov, enligt Brinovas interna definition, ett nedskrivningsbehov som överstiger 20 procent. Ett bestående nedskrivningsbehov uppkommer när värdenedgång varat i minst 14 månader. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omförs tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i eget kapital till resultaträkningen.

Återvinningsvärdet för tillgångar tillhörande kategorierna investeringar som hålles till förfall och lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av investeringar som hålls till förfall eller lånefordringar och kundfordringar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde återförs om en senare ökning av återvinningsvärdet objektivt kan hänföras till en händelse som inträffat efter det att nedskrivningen gjordes.

Nedskrivningar av egetkapitalinstrument som är klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas vilka

tidigare redovisats i resultaträkningen får inte senare återföras via resultaträkningen. Det nedskrivna värdet är det värde från vilket efterföljande omvärderingar görs, vilka redovisas direkt mot eget kapital.

Aktiekapital

Återköp av egna aktier

Innehav av egna aktier och andra egetkapitalinstrument redovisas som en minskning av det egna kapitalet. Förvärv av sådana instrument redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av egetkapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Eventuella transaktionskostnader redovisas direkt mot eget kapital.

Utdelningar

Utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädande potentiella stamaktier, vilka under rapporterade perioder härrör från konvertibla skuldebrev.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar till anställda såsom löner, betald semester och betald sjukfrånvaro med mera samt sociala kostnader, redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensioner

Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Brinova har åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp, URA 42, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2004, 2005 och 2006 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggs genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,9 Mkr (0,9 Mkr). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2006 uppgick Alectas

överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 143,1 procent (128,0). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkrings-tekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

Förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i resultaträkningen när de uppstår.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Innebörden av att en anläggningstillgång klassificeras som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning.

För att uppfylla detta krav måste anläggningstillgången vara tillgänglig för omedelbar försäljning och det måste vidare vara mycket sannolikt att en försäljning kommer att ske. För att en försäljning ska framstå som mycket sannolik måste det bland annat finnas ett beslut på behörig nivå, priset ska vara rimligt i förhållande till verkligt värde och försäljningen ska kunna redovisas inom ett år från klassificeringstidpunkten. I årsbokslutet 2005 respektive 2006 finns det inom Brinova ingen fastighet eller annan anläggningstillgång som uppfyller samtliga av de krav som ställs för att omklassificeras till anläggningstillgångar som innehas för försäljning.

Omedelbart före klassificering till innehav för försäljning, ska det redovisade värdet av tillgångarna bestämmas i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificeringen som innehav för försäljning, redovisas andra anläggningstillgångar och avyttringsgrupper än förvaltningsfastigheter till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter som klassificerats som innehav för försäljning värderas även fortsättningsvis till verkligt värde efter omklassificeringen.

Eventualförpliktelse

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida

händelser, som inte ligger inom företags kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

Leasing – leasetagare

Leasingavtal klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, och om så ej är fallet är det fråga om operationell leasing. Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året. Koncernen har ett mycket begränsat antal finansiella leasingavtal avseende kontorsinventarier. Restvärdet beräknas understiga 0,1 Mkr (0,1 Mkr). Dessa avtal redovisas som operationella leasingavtal då det sammanlagda beloppet av dessa ej bedöms vara materiellt.

Leasing – leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 2. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår ovan.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendation RR 32:05 Redovisning för juridisk person. Även av Redovisningsrådets akutgrupp utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RR 32:05 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Moderbolagets ändrade redovisningsprinciper har redovisats i enlighet med reglerna i IAS 8 men med beaktande av de särskilda övergångsbestämmelserna i RR 32:05. Det innebär att de ändrade redovisningsprinciperna redovisas med retroaktiv verkan.

Från och med den 1 januari 2006 tillämpas reglerna i ÅRL 4 kap 14§a-e om värdering av vissa finansiella instrument till verkligt värde samt säkringsredovisning vilket har inneburit ett byte av redovisningsprincip. Detta har medfört att moderbolaget i huvudsak tillämpar samma redovisnings-

principer för finansiella instrument som i koncernredovisningen. Förändringen innebär för moderbolaget att derivat och placeringstillgångar värderas till verkligt värde. Effekten är inte materiell.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar aktieägartillskott och koncernbidrag i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp. Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats och erhållits i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Lånekostnader

I moderbolaget belastar samtliga lånekostnader resultatet för den period till vilken de hänförs till.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

IFRS 5 tillämpas med de undantag som anges i RR 32:05. Enligt IFRS 5 ska tillgångar till försäljning redovisas separat i balansräkningen. Detta överensstämmer dock inte med

uppställningsformerna i bilagorna till årsredovisningslagen. Informationen ifråga, liksom övrig information som anges enligt IFRS 5, lämnas därför i noter. IFRS 5 som föreskriver att anläggningstillgångar som innehas för försäljning inte ska skrivas av ska inte tillämpas. Istället ska avskrivning ske enligt årsredovisningslagen.

Nattskiftet 11, Stockholm.



Noter

Innehåll

Not 1	Information om rörelsegrenar	62
Not 2	Fastighetsintäkter - hyresintäkter	63
Not 3	Fastighetskostnader	63
Not 4	Central administration	64
Not 5	Anställda och personalkostnader	64
Not 6	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	65
Not 7	Leasingavgifter avseende operationell leasing	65
Not 8	Övriga rörelseintäkter	66
Not 9	Övriga rörelsekostnader	66
Not 10	Andelar i intresseföretag	66
Not 11	Andelar i joint venture	67
Not 12	Finansnetto	67
Not 13	Skatt	68
Not 14	Eget kapital och resultat per aktie	69
Not 15	Förvaltningsfastigheter	70
Not 16	Materiella anläggningstillgångar	71
Not 17	Andelar i koncernföretag	71
Not 18	Andra långfristiga värdepappersinnehav	72
Not 19	Övriga långfristiga fordringar och övriga fordringar	73
Not 20	Kundfordringar	73
Not 21	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73
Not 22	Likvida medel	73
Not 23	Räntebärande skulder	73
Not 24	Konvertibla skuldebrev	74
Not 25	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	74
Not 26	Finansiella instrument och finansiell riskhantering	75
Not 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76
Not 28	Kassaflödesanalys	77
Not 29	Närstående	77
Not 30	Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	78
Not 31	Viktiga uppskattningar och bedömningar	78

Noter

Not 1

Information om rörelsegränar (Primärt segment)

Intäkter	Logistik		Bostäder/Kommersiellt		Projekt		Aktieinnehav		Obligationer		Central administration		Eliminering		Summa	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Hysesintäkter netto	170,3	130,2	123,7	81,0	3,5	1,2	-	-	-	-	-	-	-	-	297,5	212,4
Intern försäljning	-	-	1,3	1,1	-	-	-	-	-	-	18,1	15,2	-19,4	-16,3	-	-
Resultat från försäljningar	-0,9	22,2	38,9	4,0	0,0	-	13,0	-	-	-	-	-	-	-	51,0	26,2
Orealiserade värdeförändringar	140,7	72,0	35,0	17,4	-	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	175,7	89,5
Andelar i joint venture- och intresseföretags resultat	-	20,6	-	0,6	-	-	32,6	-	0,9	-	-	69,1	-	-	33,5	90,3
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	3,0	-	16,6	14,4	-	-	19,6	14,4
Summa intäkter	310,1	245,0	198,9	104,1	3,5	1,3	45,6	-	3,9	-	34,7	98,7	-19,4	-16,3	577,3	432,8
Resultat																
Resultat per rörelsegrän	276,9	218,1	155,1	68,1	1,1	-0,2	44,7	-	4,8	-	6,9	76,0	-19,4	-16,3	470,1	345,7
Ofördelade kostnader	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rörelseresultat	276,9	218,1	155,1	68,1	1,1	-0,2	44,7	-	4,8	-	6,9	76,0	-19,4	-16,3	470,1	345,7
Finansiella kostnader	-56,9	-43,3	-53,9	-32,8	-2,9	-1,2	-32,9	-	-	-	-34,6	-37,2	44,0	13,4	-137,2	-101,1
Finansiella intäkter	5,0	3,7	3,2	2,7	0,2	0,0	90,3	-	0,1	-	32,2	2,2	-35,5	-5,6	95,5	3,0
Årets skattekostnad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-82,4	-35,4
Årets resultat															346,0	212,2
Balansräkning																
Tillgångar																
Förvaltningsfastigheter	2 093,5	1 257,7	1 147,8	916,3	147,9	110,8	-	-	-	-	-	-	-	-	3 389,2	2 284,8
Materiella anläggningstillgångar	-	-	5,5	5,6	-	-	-	-	-	-	1,1	1,2	-	-	6,6	6,8
Övriga tillgångar	163,2	86,8	69,8	60,3	8,3	5,2	2 449,4	-	6,2	-	488,2	2 567,5	-571,5	-465,3	2 613,6	2 254,5
Andelar i joint venture- och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	203,7	-	1,8	-	-	116,4	-	-	205,5	116,4
Summa tillgångar	2 256,7	1 344,5	1 223,1	982,2	156,2	116,0	2 653,1	-	8,0	-	489,3	2 685,1	-571,5	-465,3	6 214,9	4 662,5
Lån	1 148,0	721,2	752,9	648,4	53,9	26,8	956,8	-	-	-	-	956,8	-	-	2 911,6	2 353,2
Övriga skulder	428,2	280,2	283,2	191,4	55,2	51,6	67,0	-	0,0	-	367,4	632,7	-571,5	-465,3	629,5	690,6
Summa skulder	1 576,2	1 001,4	1 036,1	839,8	109,1	78,4	1 023,8	-	0,0	-	367,4	1 589,5	-571,5	-465,3	3 541,1	3 043,8
Övriga upplysningar																
Investeringar	-728,3	-318,2	-405,8	-309,9	-88,2	-85,8	-	-	-	-	-0,3	-0,1	-	-	-1 222,6	-714,0
Avskrivningar	-	-	-0,1	-0,1	-	-	-	-	-	-	-0,4	-0,5	-	-	-0,5	-0,6
Orealiserade värdeförändringar	140,7	72,0	35,0	17,4	-	0,1	-	-	-	-	-	-	-	-	175,7	89,5
Kostnader, utöver avskrivning som ej motsv. av utbetalning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4,4	-5,8	-	-	-4,4	-5,8

Geografisk marknad (Sekundärt segment)

	Förvaltningsfastigheter samt materiella anläggningstillgångar					
	Intäkter		anläggningstillgångar		Investeringar	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Göteborg/Borås	67,7	31,6	721,7	380,3	337,3	185,0
Halmstad	14,1	11,4	11,1	100,7	19,3	1,5
Helsingborg	84,3	80,5	634,1	556,0	201,4	61,8
Hässleholm	11,9	13,3	77,6	75,3	2,4	0,6
Jönköping	30,6	12,9	169,6	126,2	27,8	2,0
Klippan	118,2	25,2	303,5	186,2	21,0	1,8
Malmö	24,1	18,4	196,8	192,7	4,1	113,4
Stockholm	57,0	76,8	632,5	141,3	481,9	-0,4
Örebro	34,2	50,9	355,3	324,0	23,4	304,1
Övriga orter	90,9	29,4	292,5	207,7	103,7	44,0
Central administration	63,7	98,7	1,1	1,2	0,3	0,2
Eliminering	-19,4	-16,3	-	-	-	-
Summa	577,3	432,8	3 395,8	2 291,6	1 222,6	714,0

Internpris mellan koncernens olika segment är beräknade enligt marknadsmässiga villkor.

I segmentens resultat, tillgångar och skulder inkluderas direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Utfördelning av fastighetsadministration har skett med yta som huvudsaklig fördelningsgrund. Ej fördelade poster består i huvudsak av andra långfristiga värdepappersinnehav, netto uppskjutna skatter samt fordringar hos joint venture företag. I segmentens investeringar i materiella och förvaltningsfastigheter ingår samtliga investeringar frånsett investeringar i korttidsinventarier och inventarier av mindre värde.

Moderbolagets resultat, tillgångar och skulder, ingår i sin helhet i segmentet central administration.

Affärsområden

Koncernens primära segment består av följande affärsområden:

Logistik - utgörs av uthyrning av logistikfastigheter belägna i närheten av bra kommunikationsleder, det vill säga de stora trafiklederna Malmö-Göteborg, Göteborg-Stockholm och Stockholm-Malmö.

Bostäder/Kommersiellt - utgörs av uthyrning av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, exklusive logistikfastigheter, belägna i södra och mellersta Sverige.

Brinova Projekt - utgörs av projektfastigheter och obebyggd mark som ska exploateras. När en fastighet är färdigutvecklad inom Brinova Projekt avyttras fastigheten eller överförs den till något av de fastighetsförvaltande affärsområdena.

Aktieinnehav - innehar aktier i noterade fastighetsbolag samt delägda bolag.

Obligationer - arbetar med att finna och strukturera lämpliga svenska fastighetsbestånd vars finansiering sker genom banklån och obligationsemissioner.

Affärsområden utgör koncernens primära indelningsgrund.

Geografiska områden

Koncernens sekundära segment utgörs av följande geografiska områden:

Göteborg/Borås, Halmstad, Helsingborg, Hässleholm, Jönköping, Klippan, Malmö, Stockholm, Örebro samt övriga orter.

I Göteborg/Borås, Jönköping, Klippan, Malmö, Stockholm och Örebro är den främsta verksamheten uthyrning av logistikfastigheter. Uthyrning av kommersiella fastigheter dominerar i Halmstad, Helsingborg, Hässleholm samt övriga orter. Verksamhet i form av uthyrning av bostadsfastigheter finns i Hässleholm och övriga orter. Brinova Projekt bedrivs främst i Helsingborg.

Geografiska områden utgör koncernens sekundära indelningsgrund.

Den information som presenteras avseende segmentets intäkter avser de geografiska områdena grupperade efter var kunderna är lokaliserade. Informationen avseende segmentens tillgångar och periodens investeringar i materiella och immateriella anläggningstillgångar är baserade på geografiska områden grupperade efter var tillgångarna är lokaliserade.

Not 2

Fastighetsintäkter - hyresintäkter

	Logistik		Bostäder/Kommersiellt		Projekt		Aktieinnehav		Obligationer		Brinova totalt	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Göteborg/Borås	20,5	19,4	35,8	0,7	-	-	-	-	-	-	56,3	20,1
Halmstad	-	-	10,6	12,1	-	-	-	-	-	-	10,6	12,1
Helsingborg	22,0	21,5	25,6	29,3	2,5	0,8	-	-	-	-	50,1	51,6
Hässleholm	-	-	11,9	11,4	-	-	-	-	-	-	11,9	11,4
Jönköping	13,0	15,6	-	-	0,6	-	-	-	-	-	13,6	15,6
Klippan	21,5	22,6	0,4	0,3	-	-	-	-	-	-	21,9	22,9
Malmö	11,4	11,4	12,7	7,1	-	-	-	-	-	-	24,1	18,5
Stockholm	43,9	26,7	-	-	0,4	-	-	-	-	-	44,3	26,7
Örebro	30,7	12,0	-	-	-	-	-	-	-	-	30,7	12,0
Övriga orter	7,3	1,0	26,7	20,1	-	0,4	-	-	-	-	34,0	21,5
Summa	170,3	130,2	123,7	81,0	3,5	1,2	-	-	-	-	297,5	212,4

Löptider för hyreskontrakt per 2006-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Förfallår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik/Kommersiellt			
2007	102	19	5,89
2008	51	52	16,23
2009	40	31	9,65
2010	17	38	11,79
2011	11	17	5,28
2012	5	44	13,69
2013+	29	107	33,39
Bostäder och övrigt	419	13	4,08
Totalt	674	321	100

Kontrakterade hyresintäkter per 2006-12-31 efter kontraktstorlek

Kontrakterad hyresintäkt per kontrakt, Mkr	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, %
Lokalhyresavtal		
>3,0	26	72,4
2,0-3,0	5	4,0
1,0-2,0	19	8,8
0,5-1,0	23	4,8
0,25-0,5	26	2,9
<0,25	156	3,0
Totalt lokalhyresavtal	255	95,9
Bostadshyresavtal	144	2,7
P-platser och övrigt	275	1,4
Totalt	674	100,0

Not 3

Fastighetskostnader

Koncernen	Drift och underhåll		Fastighetsskatt och tomtsrättsavgäld		Fastighetsadministration		Totalt	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Taxebundna driftskostnader	16,8	13,1	-	-	-	-	16,8	13,1
Reparationer och underhåll	13,6	14,4	-	-	-	-	13,6	14,4
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	10,3	8,0	-	-	-	-	10,3	8,0
Tomträttsavgäld	-	-	6,1	4,2	-	-	6,1	4,2
Fastighetsskatt	-	-	7,9	3,7	-	-	7,9	3,7
Övriga externa kostnader	6,6	5,7	-	-	4,1	2,9	10,7	8,6
Personalkostnader	-	-	-	-	10,3	9,9	10,3	9,9
Marknadsföring	-	-	-	-	2,3	1,3	2,3	1,3
Avskrivningar på rörelsefastighet	-	-	-	-	0,1	0,1	0,1	0,1
Totalt	47,3	41,2	14,0	7,9	16,8	14,2	78,1	63,3

Not 4
Central administration

Koncernen	2006	2005
Personalkostnader	6,4	8,8
Köpta tjänster	9,6	4,3
Marknadsföring	0,2	0,8
Avskrivningar inventarier	0,4	0,5
	16,6	14,4
Moderbolaget	2006	2005
Personalkostnader	6,4	8,8
Köpta tjänster	10,2	7,3
Marknadsföring	0,2	0,8
Övriga kostnader	-	0,9
Avskrivningar inventarier	0,4	0,3
	17,2	18,1

Not 5
Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2006	varav män	2005	varav män
Moderbolaget				
Sverige	22	52 %	22	60 %
Totalt i moderbolaget	22	52 %	22	60 %
Dotterföretag				
Sverige	10	40 %	11	41 %
Totalt i dotterföretag	10	40 %	11	41 %
Koncernen totalt	32	53 %	33	54 %

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

Könsfördelning i företagsledningen	Andel kvinnor 2006	Andel kvinnor 2005
Moderbolaget		
Styrelsen	14 %	20 %
Övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Koncernen totalt		
Styrelsen	6 %	7 %
Övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2006		2005	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	12,4	6,6	11,7	6,3
(varav pensionskostnad) ¹⁾		(2,1)		(1,9)
Dotterföretag	3,6	1,4	3,5	1,6
(varav pensionskostnad)		(0,2)		(0,2)
Koncernen totalt	16,0	8,0	15,2	7,9
(varav pensionskostnad) ¹⁾		(-2,3)		(2,1)

¹⁾ Av moderbolagets och koncernens pensionskostnader avser 376 238 kr (368 617) gruppen styrelse och VD.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2006		2005	
	Styrelse, VD och andra ledande befattningshavare	Övriga anställda	Styrelse, VD och andra ledande befattningshavare	Övriga anställda
Moderbolaget	6,3	6,1	5,6	6,1
varav tantiem o.d.	-	-	-	-
Dotterföretag	-	3,6	-	3,5
varav tantiem o.d.	-	-	-	-
Koncernen totalt	6,3	9,7	5,6	9,6
varav tantiem o.d.	-	-	-	-

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägningsvillkor
Principer

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgick, enligt årsstämans beslut 2006-05-03, till 700 tkr för tiden intill ordinarie årsstämma, varav ordföranden erhåller 230 tkr. För tiden intill nästa ordinarie årsstämma 2007-05-03 uppgår styrelsearvodet till 960 tkr varav ordföranden erhåller 240 tkr.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner, övriga ersättningar (innehållande bland annat bilersättning och semesterlön) och pension. Med andra ledande befattningshavare avses de tre personer som tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 81.

Pensionsförmåner samt övriga ersättningar till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgår som del av den totala ersättningen.

Ersättningar och övriga förmåner under året

Till verkställande direktören utgick för 2006 en ersättning om 1,9 (1,8) Mkr och till vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare utgick en sammanlagd ersättning med 3,7 (3,1) Mkr. Beloppet är inklusive förmåner och exklusive pensionskostnader.

	Grundlön/ styrelsearvode	Pensions- kostnad	Övriga förmåner	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	230 000			26 344	256 344
Övriga styrelseledamöter	470 000				470 000
Verkställande direktören	1 688 000	376 238		218 636	2 282 874
Andra ledande befattningshavare	3 278 645	933 801	0	439 340	4 651 786
	5 666 645	1 310 039	0	684 320	7 661 004

Kommentarer till tabellen

Styrelsearvodet om 700 tkr är periodiserat under perioden från bolagstämma till nästa bolagstämma. Styrelsens ordförande har utöver styrelsearvode erhållit kostnadsersättningar på 26 344 kr. I övriga ersättningar ingår bland annat semesterlöner och bilersättningar. Övriga förmåner avser tjänstebil. Koncernen har Alectalösningar vilka beskrivs närmare under redovisningsprinciper. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. För vidare upplysning kring pension, se nedan.

Övriga ersättningar

Marknadsmässig ersättning utgick till av styrelseledamoten Göran Hellström delägt bolag för utförda tjänster inom verksamhetsstyrning och fastighetsrådgivning med 1,5 (0,1) Mkr. Beloppet ingår ej i tabellen ovan.

Bonus

Huvudprincipen i koncernen är fast månadslön. För ett mindre antal personer engagerade i uthyrnings- och utvecklingsarbetet i bolaget finns ett prestationsbaserat bonussystem där uthyrnings- och utvecklingsarbete över budget ger möjligheter till maximal bonus om en månadslön.

Två av koncernens affärsområdeschefer (varav en är vice verkställande direktör) ingår i ovanstående bonussystem men med möjlighet till maximal bonus om två månadslöner. Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2006, efter beslut i ersättningskommittén. Kommittén svarar för utvärdering av system och utfall.

Till verkställande direktören utgår ingen bonus.

Pensioner

Verkställande direktörens pensionsålder är 65 år. Pensionsinbetalningar sker med 30 procent av pensionsgrundande lön dock med

Not 5 forts.

hänsyn taget till vad som är maximalt skattemässigt avdragsgillt. Pensionsåldern för vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare (sammanlagt 3 personer) är 65 år. Deras pensioner tryggas via försäkringar. Pensionsavtalen anger att pensionspremierna ska uppgå till 20-30 procent av den pensionsgrundande lönen. Vidare omfattas även övriga ledande befattningshavare av ITP-avtalet.

Pensionskostnaden motsvarar kostnader för avgiftsbestämda planer enligt IAS19.

Avgångsvederlag

För verkställande direktören utgår, vid uppsägning från bolagets sida, utöver lön under 6 månaders uppsägningstid ett avgångsvederlag motsvarande maximalt 18 månadslöner, som utbetalas halvårsvis. I det fall verkställande direktören erhåller annan anställning eller övergår till egen verksamhet reduceras avgångsvederlaget med inkomst från ny arbetsgivare. Avräkning sker i tre sexmånadersperioder. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden 6 månader. I detta fall utgår inget avgångsvederlag.

Anställningsavtalen med vice VD och övriga ledande befattningshavarna kan sägas upp av Brinova med en uppsägningstid om 6 månader. Utöver lön under uppsägningstiden utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner, som utbetalas vid uppsägningstidens utgång. Om Brinova befriar befattningshavarna från arbetskyldighet under uppsägningstiden ska eventuell inkomst från ny arbetsgivare eller egen verksamhet avräknas från lönen som utbetalas från Brinova. Vid uppsägning från befattningshavarens sida är uppsägningstiden 6 månader. I detta fall utgår inget avgångsvederlag.

Berednings- och beslutsprocess

Ersättningskommittén har under året givit styrelsen rekommendationer gällande principer för ersättning till ledande befattningshavare. Rekommendationen har innefattat proportionerna mellan fast och rörlig ersättning samt storleken på eventuella löneökningar. Den av styrelsen utsedda ersättningskommittén förhandlar och avtalar med verkställande direktören om dennes ersättning. Efter förslag från verkställande direktören beslutar ersättningskommittén om övriga ledande befattningshavare ersättningar. Ersättningskommittén beslutar även om eventuell bonus och utvärderar sedan systemet och utfallet.

Samtliga beslut tagna av ersättningskommittén återrapporteras till styrelsen.

Ersättningskommittén har under 2006 sammanträtt vid två tillfällen. För upplysning om ersättningskommitténs sammansättning och arbetsordning, se sidan 38.

Sjukfrånvaro, moderbolaget

	2006
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	3 %
Sjukfrånvaro som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:	
Sjukfrånvaro fördelad efter kön:	
Män	0,7 %
Kvinnor	6,9 %

Ytterligare upplysningar om sjukfrånvaron i moderbolaget har ej lämnats med hänvisning till att antalet personer i kategorierna understiger 10 personer.

Not 6

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<i>SET Revisionsbyrå AB</i>				
Revisionsuppdrag	0,7	-	0,5	-
Andra uppdrag	0,3	-	0,5	-
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdrag	-	0,5	-	0,5
Andra uppdrag	1,1	2,0	1,0	2,0
Summa	2,1	2,5	2,0	2,5

Kostnader för revision och andra uppdrag hos SET Revisionsbyrå AB och KPMG Bohlins AB har i huvudsak belastat moderbolaget.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

I andra uppdrag ingår av revisorerna utförda uppdrag för granskning av emissionsprospekt och informationsmaterial i samband med riktad nyemission under 2005, rådgivning i redovisningsfrågor vid övergång till IFRS samt bolagets vidgade affärsverksamhet med mera.

Not 7

Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2006	2005
Koncernen		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Minimileasingavgifter	8,3	4,5
Variabla avgifter	-	-
Totala leasingkostnader	8,3	4,5
Avtalade framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	9,1	4,4
Mellan ett och fem år	35,2	16,9
Senare än fem år	316,7	82,4
	361,0	103,7
Moderbolaget		
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Minimileasingavgifter	0,4	0,3
Variabla avgifter	-	-
Totala leasingkostnader	0,4	0,3
Avtalade framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	0,3	0,2
Mellan ett och fem år	0,4	0,2
Senare än fem år	-	-
	0,7	0,4

Bolagets operationella leasingavtal består huvudsakligen av tomrättsavtal och till obetydlig del av operationella billeasingavtal. Koncernen har ett mycket begränsat antal finansiella leasingavtal avseende kontorsinventarier. Restvärdet beräknas understiga 0,1 Mkr. Dessa avtal redovisas som operationella leasingavtal då det sammanlagda beloppet av dessa ej bedöms vara materiellt.

Not 8
Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2006	2005
Rörelsefrämmande intäkter	9,6	10,9
Intäkter från extern fakturering	10,0	3,5
	19,6	14,4
Moderbolaget	2006	2005
Internt administrationsarvode	16,9	14,1
Extern administrationsarvode	9,5	3,0
Internt arvode för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	1,4	1,5
Övrigt	0,7	0,3
	28,5	18,9

Not 9
Övriga rörelsekostnader

Koncernen	2006	2005
Rörelsefrämmande kostnader	9,9	9,4
Övriga rörelsekostnader	2,6	-
	12,5	9,4
Moderbolaget	2006	2005
Personalkostnader	12,0	9,9
Administrationskostnader	6,6	2,5
Försäljningskostnader	2,3	1,3
	20,9	13,7

Not 10
Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	103,5	-	-	-
Förvärv av intresseföretag	68,4	1 977,7	-	-
Andel i intresseföretagens resultat efter skatt	29,4	69,1	-	-
Omklassificering av andelar i intresseföretag till andra långfristiga värdepappersinnehav	-	-1 943,3	-	-
Redov. värde vid periodens slut	201,3	103,5	-	-

Under 2005 omklassificerades koncernens innehav i Fabege och Wihlborgs från och med kvartal 4 från andelar i intresseföretag till finansiella tillgångar som kan säljas och redovisades därefter under posten andra långfristiga värdepappersinnehav i balansräkningen. För ytterligare information se not 31.

Spec av koncernens innehav av andelar i intresseföretag 2006

Intresseföretag org nr, säte	Andelar/ antal i %, ¹⁾	Kapitalandelsvärde i konc.	Redov. värde hos moderbolaget
Indirekt ägda			
Diös Fastigheter AB	5 847 420	-	-
556501-1771, Östersund	17,6	201,3	-
		201,3	

¹⁾ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. En split av Diös aktier genomfördes 2005-11-15, och ursprungligt förvärvat antal aktier, 737 744 stycken, ökade till 3 688 720 stycken. Diös gjorde 2006-05-18 en nyemission och Brinovas andel på de 3 688 720 aktierna minskade till 13 %. En apportemission gjordes 2006-07-11 vilket ledde till att Brinovas andel minskade till 11 %. 2006-12-15 förvärvade Brinova ytterligare 2 158 700 aktier. Härfter ökade Brinovas innehav ökat till 5 847 420 aktier motsvarande 17,6 %.

Sammandrag av ägarandelen av resultaträkningar och balansräkningar i intresseföretag¹⁾

Resultaträkning	Koncernen	
	2006	2005
Nettoomsättning	35,1	86,5
Rörelseresultat	39,5	92,8
Finansnetto	-5,5	-5,2
Skatt	-4,6	-18,5
Årets resultat¹⁾	29,4	69,1
¹⁾ Endast resultat för tiden Brinovakoncernen ägt aktierna ingår i Årets resultat.		
Balansräkning	2006-12-31	2005-12-31
Anläggningstillgångar	409,0	325,0
Omsättningstillgångar	26,0	14,0
Summa tillgångar	435,0	339,0
Eget kapital	214,0	109,0
Avsättningar	1,0	0,0
Räntebärande skulder	202,0	217,0
Ej räntebärande skulder	18,0	13,0
Summa eget kapital och skulder¹⁾	435,0	339,0

¹⁾ Innehåller endast uppgifter om Diös Fastigheter AB.

Not 11

Andelar i joint venture

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	12,9	42,3	-	29,0
Inköp/tillskott	1,0	-	1,0	-
Försäljning	-13,8	-	0,0	-
Omklassificering ¹⁾	-	-49,6	-	-29,0
Årets andel i joint venture resultat före skatt	5,5	28,8	-	-
Årets andel av skatt i joint venture	-1,4	-7,6	-	-
Årets utdelning från joint venture	-	-1,0	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	4,2	12,9	1,0	0,0

¹⁾ Brinova Fastigheter AB förvärvade under 2005 resterande andelar av joint venturebolaget Transportstaden Örebro AB och bolaget blev därmed ett helägt koncernföretag.

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i joint venture 2006

Joint venture /org nr, säte	Vår andel av justerat EK /Årets vinst	Andelar /antal i % ¹⁾	Kapitalandels värde i koncernen	Redov. värde hos moderbolaget
Direkt ägda				
Suburb Holding AB,	0,5	5 000	-	0,5
556686-0440, Helsingborg	0,9	50,0	1,4	-
Amplion Strukturkapital AB,	0,5	495 000	-	0,5
556708-3976, Stockholm	-	49,5	0,5	-
Indirekt ägda				
Fastigheten Preppen HB	2,3	50,0	-	-
969684-0983, Göteborg	0,1	50,0	2,3	-
			4,2	1,0

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i joint venture 2005

Joint venture /org nr, säte	Vår andel av justerat EK /Årets vinst	Andelar /antal i % ¹⁾	Kapitalandels värde i koncernen	Redov. värde hos moderbolaget
Direkt ägda				
Fastighetsbolaget Fair Fyrtio HB	0,0	1,0	-	-
916630-7422, Västerås	-	50,0	0,0	0,0
Indirekt ägda				
Fastigheten Preppen HB	2,3	50,0	-	-
969684-0983, Göteborg	1,5	50,0	2,3	-
Brunnshög Bostads AB	10,6	100 500,0	-	-
556612-0852, Lund	0,6	50,0	10,6	-
			12,9	0,0

¹⁾ Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Skillnaden mellan kapitalandelsvärde med kapitalandelsmetod i koncernredovisningen jämfört med om andelarnas värde hade redovisats enligt anskaffningskostnadsmetoden uppgår till 3,2 (2,9) Mkr.

Sammandrag av ägarandelen av resultaträkningar och balansräkningar i joint venture¹⁾

Resultaträkning	Koncernen	
	2006	2005
Nettoomsättning	22,8	30,2
Rörelseresultat	11,9	34,9
Finansnetto	-6,4	-7,0
Skatt	-1,4	-7,6
Årets resultat¹⁾	4,1	20,3
Balansräkning		
	2006-12-31	2005-12-31
Anläggningstillgångar	180,5	295,3
Omsättningstillgångar	13,4	13,1
Summa tillgångar	193,9	308,4
Eget kapital	3,3	12,4
Avsättningar	0,3	0,0
Räntebärande skulder	144,9	168,8
Ej räntebärande skulder	45,4	127,2
Summa eget kapital och skulder	193,9	308,4

¹⁾ Koncernens resultatandel och ägarandel skiljer sig i vissa fall åt.

Not 12

Finansnetto

Koncernen	2006	2005
Utdelning	89,8	-
Ränteintäkter	5,2	2,4
Räntebidrag	0,5	0,6
Finansiella intäkter	95,5	3,0
Räntekostnader, övriga	-130,3	-98,2
Övriga finansiella kostnader	-6,9	-2,9
Finansiella kostnader	-137,2	-101,1
Finansnetto	-41,7	-98,1

Moderbolaget	Resultat från andelar i koncernföretag		Resultat från andelar i joint venture	
	2006	2005	2006	2005
Utdelning	-	-	-	1,0
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag	17,7	11,1	-	-
Återförda nedskrivningar	-	1,4	-	-
Summa intäkter	17,7	12,5	-	1,0
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag	-5,4	-11,2	-	-
Nedskrivningar	-19,6	-3,1	-	-
Summa kostnader	-25,0	-14,3	-	-
Summa	-7,3	-1,8	-	1,0

Moderbolaget	Ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2006	2005
Ränteintäkter, koncernföretag	26,7	15,9
Ränteintäkter, övriga	4,9	2,0
Summa	31,6	17,9

Moderbolaget	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2006	2005
Räntekostnader, koncernföretag	-8,7	-6,2
Räntekostnader, övriga	-25,7	-26,3
Övriga finansiella kostnader	-3,0	-1,4
Summa	-37,4	-33,9

Not 13

Skatt

Redovisad i resultaträkningen	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<i>Aktuell skatt</i>				
Periodens skatt	-7,3	1,0	9,4	4,3
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-0,2	-	-
Totalt	-7,3	0,8	9,4	4,3
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-75,7	-41,4	-3,7	0,9
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-9,9	-1,7	-6,9	-
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	0,9	8,3	-	5,3
Uppskjuten skatteintäkt avseende föllanförlost vid fastighetsförsäljning	9,8	3,2	9,8	3,2
Uppskjuten skattekostnad avseende kvittning av föllanvinst vid fastighetsförsäljning	-0,2	-4,6	-	-
Totalt	-75,1	-36,2	-0,8	9,4
Totalt redovisad skattekostnad	-82,4	-35,4	8,6	13,7
	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Skatt hänförlig till avyttrade bolag	3,1	-6,3	0,1	-
varav hänförligt till realisationsresultat	-	-	-	-
	Koncernen			
	2006	2005	2006	2005
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt	-	428,4	-	247,6
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	28,0	-120,0	28,0	-69,3
Ej avdragsgilla kostnader	0,4	-1,6	1,0	-2,5
Ej skattepliktiga intäkter	-6,7	28,7	-0,8	1,9
Ej skattepliktig realisationsvinst aktier	-1,4	6,2	-2,6	6,4
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0	0,1	0,0	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-	-0,2	0,6
Omvärdering uppskjuten skatt	1,1	-4,8	0,0	-
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0	-	0,0	0,0
Skatt på andel i resultat från joint venture och intressebolag	-2,2	9,4	-10,2	25,3
Övrigt	0,1	-0,4	-0,9	2,2
Redovisad effektiv skatt	19,2	-82,4	14,3	-35,4
	Moderbolaget			
	2006	2005	2006	2005
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt	-	-7,9	-	11,5
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	28,0	2,2	28,0	-3,2
Ej avdragsgilla kostnader	-1,3	-0,1	15,7	-1,8
Nedskrivning aktier och andelar	-69,6	-5,5	4,3	-0,5
Ej skattepliktiga intäkter	19,0	1,5	-30,4	3,5
Ej skattepliktig realisationsvinst aktier	32,9	2,6	-109,6	12,6
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0	0,0	0,0	-
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	-	-5,2	-0,6
Omvärdering uppskjuten skatt	1,3	-5,6	0,0	-
Övrig förändring uppskjuten skatt HB/KB	170,9	13,5	-21,7	2,5
Redovisad effektiv skatt	181,2	8,6	-119,0	13,7

Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital	Koncernen		Moderbolaget			
	2006	2005	2006	2005		
Uppskjuten skatt hänförlig till ändrade redovisningsprinciper	-	5,4	-0,5	-		
Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av finansiella tillgångar och skulder	-10,8	0,3	-	-		
Uppskjuten skatt hänförlig till konvertibla skuldebrev	3,2	-3,2	3,2	-8,4		
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	-	-	-11,6	-4,3		
Totalt	-7,6	2,5	-8,9	-12,7		
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran, Koncernen						
	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Materiella anläggningstillgångar	-	-	0,1	0,1	-0,1	-0,1
Förvaltningsfastigheter	34,6	24,5	184,2	106,2	-149,6	-81,7
Räntebärande skulder	1,8	5,8	9,0	6,8	-7,2	-1,0
Underskottsavdrag	0,9	80,0	-	-	0,9	80,0
Periodiseringsfonder	-	-	-	0,7	-	-0,7
Övrigt	-	-	-	-	-	-
	37,3	110,3	193,3	113,8	-156,0	-3,5
Kvittning	-37,3	-110,3	-37,3	-110,3	-	-
Netto uppskjuten skatteskuld/skattefordran	-	-	156,0	3,5	-156,0	-3,5
Uppskjuten skatteskuld/skattefordran, Moderbolaget						
	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31
Andelar i handels- och kommanditbolag	23,1	13,3	9,2	3,9	13,9	9,4
Räntebärande skulder	-	-	2,5	7,3	-2,5	-7,3
Underskottsavdrag	-	6,9	-	-	-	6,9
	23,1	20,2	11,7	11,2	11,4	9,0
Kvittning	-11,7	-11,2	-11,7	-11,2	-	-
Netto uppskjuten skatteskuld/skattefordran	11,4	9,0	-	-	11,4	9,0

Den uppskjutna skattefordran motiveras av framtida skattepliktiga resultat i verksamheten.

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

Skattemässiga underskottsavdrag för vilka uppskjutna skattefordringar inte har redovisats i resultat- och balansräkningarna.

Koncernen	2006-12-31	2005-12-31
Skattemässiga underskott	0,2	0,2
	0,2	0,2

De skattemässiga underskottsavdragen kan nyttjas från och med år 2010.

Not 13 forts.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag, koncernen

	Balans 05-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Redovisat mot eget kapital ¹⁾	Förvärv/ avyttring av bolag	Balans 05-12-31
Materiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-	-	-0,1
Förvaltningsfastigheter	-42,2	-43,2	-	3,6	-81,8
Räntebärande skulder	-5,1	1,6	2,6	-	-0,9
Underskottsavdrag	73,3	6,7	-	-	80,0
Periodiseringsfonder	-0,5	-0,1	-	-0,1	-0,7
Övrigt	1,2	-1,2	-	-	-
	26,6	-36,2	2,6	3,5	-3,5

	Balans 06-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Redovisat mot eget kapital ¹⁾	Förvärv/ avyttring av bolag	Balans 06-12-31
Materiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-	-	-0,1
Förvaltningsfastigheter	-81,8	-68,3	-	0,5	-149,6
Räntebärande skulder	-0,9	1,6	-7,6	-	-6,9
Underskottsavdrag	80,0	-9,1	-	-70,0	0,9
Periodiseringsfonder	-0,7	0,7	-	-	-
Övrigt	-	-	-0,3	-	-0,3
	-3,5	-75,1	-7,9	-69,5	-156,0

Moderbolaget	Balans 05-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Redovisat mot eget kapital ¹⁾	Balans 05-12-31
Andelar i handels- och kommanditbolag	6,9	2,5	-	9,4
Räntebärande skulder	-	1,6	-8,4	-6,8
Underskottsavdrag	1,6	5,3	-	6,9
	8,5	9,4	-8,4	9,5

Moderbolaget	Balans 06-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Redovisat mot eget kapital ¹⁾	Balans 06-12-31
Andelar i handels- och kommanditbolag	9,4	4,5	-	13,9
Räntebärande skulder	-6,8	1,6	2,7	-2,5
Underskottsavdrag	6,9	-6,9	-	-
	9,5	-0,8	2,7	11,5

¹⁾ Redovisat belopp är hänförligt till effekter av säkringsredovisning, ingångseffekter vid införande av IFRS och uppskjuten skatt hänförligt till emission av konvertibla skuldebrev.

En skatterevision pågår i Brinova Sydväst AB avseende taxeringsåret 2003. Skattemyndigheten har yrkat att Länsrätten vägrar Brinova avdrag för koncernbidrag. Länsrätten har i dom 2007-01-15 gett skattemyndigheten rätt. Domen är överklagad till Kammarrätten. Peab har lämnat en garanti till Brinova avseende underskottsavdragets giltighet. Skulle det skattemässiga underskottet slutligen inte godkännas får detta således ingen resultatpåverkan för Brinova. Uppskjuten skatt avseende underskottsavdraget, uppgående till 70 Mkr, har därför omklassificerats till en fordran på Peab motsvarande garantin.

Not 14

Eget kapital och resultat per aktie

Aktiekapitalet i Brinova uppgick 2006-12-31 till 225 992 310 kronor fördelat på 1 307 426 aktier av serie A och 21 291 805 aktier av serie B, med ett kvotvärde om 10 kronor. Aktier av serie A har tio röster och aktier av serie B har en röst. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

För 2006 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 5,00 kronor per aktie samt en extra utdelning om 1,50 kr per aktier. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2006, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 146,9 Mkr.

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Ökning av aktiekapitalet, kronor	Aktie- kapital kronor	Förändring av antalet aktier	Totalt antal aktier	Aktiens kvotvärde belopp
-00	Bolaget bildades	100 000	100 000	1 000	1 000	100
-03	Split 10:1	-	100 000	9 000	10 000	10
-03	Fondemission	84 655 940	84 755 940	8 465 594	8 475 594	10
-05	Riktad apportemission	47 750 000	132 505 940	4 775 000	13 250 594	10
-05	Nyemission	44 168 640	176 674 580	4 416 864	17 667 458	10
-06	Konvertering - Peab	49 317 730	225 992 310	4 931 773	22 599 231	10

Antal aktier före och efter full konvertering

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier
Efter fondemission 2003	980 570	7 495 024	8 475 594
Riktad apportemission 2005	-	4 775 000	4 775 000
Nyemission 2005	326 856	4 090 008	4 416 864
Konvertering - Peab	-	4 931 773	4 931 773
Antal registrerade aktier	1 307 426	21 291 805	22 599 231
Tillkommer vid konvertering - Backahill	-	2 501 786	2 501 786
Efter konverteringar	1 307 426	23 793 591	25 101 017

	2006	2005
<i>Resultat per aktie före utspädning</i>		
Periodens resultat	346,0	212,2
Utestående stamaktier	22 599 231	17 667 458
Vägt antal utestående stamaktier	20 174 443	11 515 071
Resultat per aktie före utspädning, kr	17,15	18,43

	2006	2005
<i>Resultat per aktie efter utspädning</i>		
Periodens resultat	346,0	212,2
Räntekostnader på konvertibla skuldebrev	24,8	26,2
Skatt hänförligt till räntekostnaden	-6,9	-7,4
Justerat resultat	363,9	231,0

Totalt antal aktier efter full konvertering	25 101 017	25 101 017
Vägt antal utestående stamaktier, efter utspädning	25 101 017	17 617 497
Resultat per aktie efter utspädning, kr¹⁾	14,50	13,11

¹⁾ Resultatet per aktie efter utspädning är beräknat på periodens resultat med återläggning av den under perioden belastade konvertibelräntan i förhållande till genomsnittligt antal aktier som om konvertering skedde 2005-07-13.

Not 15

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden

Koncernen	Tillkommande/ köpta förvaltningsfastigheter	Avgående/ sålda förvaltningsfastigheter	Förvaltningsfastigheter ägda hela året	2006 Totalt
Ingående verkligt värde	-	275,2	2 009,6	2 284,8
Anskaffningsvärde	1 109,6	-	-	1 109,6
Investeringar i fastigheterna	62,8	5,9	44,0	112,7
Omklassificeringar från rörelsefastigheter till förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
Omvärderingseffekter under året på sålda fastigheter	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	-6,2	12,4	169,4	175,6
Försäljningsintäkter	-	-344,5	-	-344,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	51,0	-	51,0
Utgående verkligt värde	1 166,2	-	2 223,0	3 389,2
Koncernen	Tillkommande/ köpta förvaltningsfastigheter	Avgående/ sålda förvaltningsfastigheter	Förvaltningsfastigheter ägda hela året	2005 Totalt
Ingående verkligt värde	-	207,4	1 504,9	1 712,3
Anskaffningsvärde	659,4	-	-	659,4
Investeringar i fastigheterna	2,6	0,5	51,3	54,4
Omklassificeringar från rörelsefastigheter till förvaltningsfastigheter	-	-	-	-
Omvärderingseffekter under året på sålda fastigheter	-	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	19,9	22,9	46,7	89,5
Försäljningsintäkter	-	-257,0	-	-257,0
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	26,2	-	26,2
Utgående verkligt värde	681,9	-	1 602,9	2 284,8

Definition realiserade värdeförändringar

Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar.

Koncernen Affärsområden	Typ av fastighet	Kontrakterad hyra	Driftnetto före fast. adm.	2006-12-31 Direktavkastningskrav
Logistik	Logistik	208,6	147,0	7-11 %
Bostäder/ Kommersiellt	Bostäder/kommersiella	104,3	87,7	6-10 %
Projekt	Blandat	8,3	1,6	0 %
Koncernen Affärsområden	Typ av fastighet	Kontrakterad hyra	Driftnetto före fast. adm.	2005-12-31 Direktavkastningskrav
Logistik	Logistik	138,5	111,4	8-11 %
Bostäder/ Kommersiellt	Bostäder/kommersiella	97,3	52,0	6-10 %
Projekt	Blandat	5,8	-0,1	0 %
Förvaltningsfastigheter - påverkan på periodens resultat				
Koncernen	2006-12-31		2005-12-31	
Hysesintäkter	297,4		212,0	
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	60,8		48,6	
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	-		0,1	
Taxeringsvärden - förvaltningsfastigheter				
Koncernen	2006-12-31		2005-12-31	
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	983,6		689,0	
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	259,2		172,4	

Brinova har per 2006-12-31 genomfört en intern värdering av samtliga fastigheter. Värderingen har skett enligt en kassaflödesmetod varvid en 6-årig kassaflödesmodell har upprättats för varje enskild fastighet. Modellen är uppbyggd på faktiska intäkter och kostnader med justering för en normaliserad framtida intjäningsförmåga både avseende intäkter och kostnader. Vid bedömningen av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits till dels förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyra vid respektive förfallotidpunkt, dels förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Det bedömda verkliga värdet har därefter räknats fram genom att diskontera kassaflödena, som bedömts genom kassaflödesmetoden, med en diskonteringsränta vilken härletts från transaktioner på marknaden för objekt som är jämförbara med värderingsobjektet. Utöver genomförandet av den interna värderingen har Brinova externvärderat (av ett externt värderingsinstitut) 10 (28) fastigheter med ett sammanlagt externt genomsnittligt värde om 1 321 Mkr (1 600), vilket väl motsvarar fastighetsvärdet av den interna värderingen.

Not 16

Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Rörelsefastigheter, byggnader och mark	Inventarier och installationer	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans 1 januari 2005	6,2	2,7	8,9
Övriga förvärv	-	0,2	0,2
Utgående balans 31 december 2005	6,2	2,9	9,1
Ingående balans 1 januari 2006	6,2	2,9	9,1
Övriga förvärv	0,0	0,3	0,3
Utgående balans 31 december 2006	6,2	3,2	9,4
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans 1 januari 2005	-0,5	-1,2	-1,7
Årets avskrivningar	-0,1	-0,5	-0,6
Avyttringar	-	0,0	0,0
Utgående balans 31 december 2005	-0,6	-1,7	-2,3
Ingående balans 1 januari 2006	-0,6	-1,7	-2,3
Årets avskrivningar	-0,1	-0,4	-0,5
Utgående balans 31 december 2006	-0,7	-2,1	-2,8
Redovisade värden			
1 januari 2005	5,7	1,5	7,2
31 december 2005	5,6	1,2	6,8
1 januari 2006	5,6	1,2	6,8
31 december 2006	5,5	1,1	6,8
Taxeringsvärden			
Koncernen		2006-12-31	2005-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	(i Sverige)	4,2	4,2
Taxeringsvärden, mark	(i Sverige)	1,0	1,0

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen.

Avskrivningar

Koncernen	2006	2005
Administrationskostnader	0,4	0,5
Fastighetskostnader	0,1	0,1
Summa avskrivningar för materiella anläggningstillgångar	0,5	0,6

Not 16 forts.

Moderbolaget	Inventarier och installationer	Totalt
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari 2005	1,5	1,5
Förvärv	0,1	0,1
Utgående balans 31 december 2005	1,6	1,6
Ingående balans 1 januari 2006	1,6	1,6
Förvärv	0,3	0,3
Utgående balans 31 december 2006	1,9	1,9
Avskrivningar		
Ingående balans 1 januari 2005	-0,6	-0,6
Årets avskrivningar	-0,3	-0,3
Utgående balans 31 december 2005	-0,9	-0,9
Ingående balans 1 januari 2006	-0,9	-0,9
Årets avskrivningar	-0,4	-0,4
Utgående balans 31 december 2006	-1,3	-1,3
Redovisade värden		
1 januari 2005	0,9	0,9
31 december 2005	0,7	0,7
1 januari 2006	0,7	0,7
31 december 2006	0,6	0,6
Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen.		
Moderbolaget	Avskrivningar	
	2006	2005
Administrationskostnader	0,4	0,3
Summa avskrivningar för materiella anläggningstillgångar	0,4	0,3

Not 17

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2006-12-31	2005-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 461,6	368,4
Inköp	217,4	1 073,3
Omklassificering ¹⁾	0,0	29,0
Försäljning/Likvidation	-7,1	-16,8
Lämnade aktieägartillskott	9,2	7,7
	1 681,1	1 461,6
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-36,1	-34,4
Under året återförda nedskrivningar ²⁾	-	1,4
Årets nedskrivningar ³⁾	-19,6	-3,1
Försäljning/Likvidation	-	-
	-55,7	-36,1
Redovisat värde vid periodens slut	1 625,4	1 425,5

1) Brinova Fastigheter AB förvärvade 2005 resterande andelar av joint venturebolaget Transportstaden Örebro AB och bolaget blev därmed ett helägt koncernföretag.

2) Under året återförda nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Intäkter från andelar i koncernföretag".

3) Årets nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Kostnader från andelar i koncernföretag".

Spec av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	2006- 12-31		2005- 12-31	
	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	Redo- visat värde	Redo- visat värde
AB Steffi 1, 556588-3054, Helsingborg	1 000	100,0	0,2	0,2
Brinova Borlänge KB, 969612-8926, Helsingborg		99,0	2,6	2,6
Brinova Brunnshög AB, 556649-9108, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Gullbergsvass AB, 556688-6627, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Gåsebäck AB, 556303-1326, Helsingborg	1 000	100,0	2,2	2,2
Brinova Göteborg Nord AB, 556668-6001, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Halmstad 3:126 AB, 556699-7812, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Halmstad KB, 916824-0977, Helsingborg		99,0	-0,3	-0,3
Brinova Helsingborg AB, 556349-8335, Helsingborg	136 594	100,0	29,1	29,1
Brinova Hässleholm AB, 556040-3957, Helsingborg	50 000	100,0	22,5	22,5
Brinova Högastan AB, 556692-2570, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Högabo AB, 556649-7730, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Inter AB, 556592-5913, Helsingborg	1 000	100,0	028,71	028,7
Brinova Invest AB, 556549-0454, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Log. Backa AB, 556595-0002, Helsingborg	1 000	100,0	14,6	14,6
Brinova Log. Backa Två AB, 556691-2878, Helsingborg	1 000	100,0	2,9	-
Brinova Log. Basfiolen AB, 556697-7129, Helsingborg	1 000	100,0	1,6	-
Brinova Log. Borås AB, 556519-4155, Helsingborg	10 000	100,0	3,9	3,9
Brinova Log. Borås Tre AB, 556691-3223, Helsingborg	1 000	100,0	0,0	-
Brinova Log. Borås Två AB, 556537-6141, Helsingborg	50 000	100,0	12,9	12,9
Brinova Log. Grusgropen HB, 969606-2901, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
Brinova Log. Gävle AB, 556697-7194, Helsingborg	1 000	100,0	0,0	-
Brinova Log. Hästhagen AB, 556252-1616, Helsingborg	1 000	100,0	60,0	-
Brinova Log. Jakobsberg AB, 556607-0925, Helsingborg	1 000	100,0	2,6	2,6
Brinova Log. Jordbromalm 4:34 AB, 556636-3288, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Log. Järfälla KB, 969628-1634, Helsingborg		100,0	0,0	-
Brinova Log. Jönköping AB, 556536-7587, Helsingborg	210 000	100,0	29,6	29,6
Brinova Log. Jönköping Två AB, 556691-3215, Helsingborg	1 000	100,0	2,8	-
Brinova Log. Klippan AB, 556536-7579, Helsingborg	50 000	100,0	5,2	5,2
Brinova Log. Klippan Mega AB, 556594-2603, Helsingborg	1 000	100,0	4,3	4,3
Brinova Log. Kristianstad AB, 556697-7202, Helsingborg	1 000	100,0	0,9	-
Brinova Log. Köpingsgården HB, 916626-8806, Helsingborg		99,0	14,0	14,0
Brinova Log. Ljungby AB, 556536-7595, Helsingborg	10 000	100,0	1,0	1,0
Brinova Log. Malmö AB, 556537-6166, Helsingborg	100 000	100,0	22,6	22,6
Brinova Log. Njursta KB, 969645-3654, Helsingborg		100,0	10,2	-
Brinova Log. Norrköping AB, 556703-2809, Helsingborg	1 000	100,0	48,0	-
Brinova Log. Orkanen KB, 969634-0042, Helsingborg	-	-	-	1,0
Brinova Log. Regulator AB, 556584-0005, Helsingborg	1 000	100,0	37,6	-
Brinova Log. Stockholm AB, 556519-4148, Helsingborg	70 000	100,0	40,8	40,8
Brinova Log. Vanda AB, 556672-1402, Helsingborg	1 000	100,0	19,1	-
Brinova Log. Vasslan AB, 556697-7137, Helsingborg	1 000	100,0	22,2	-
Brinova Log. Vårdshuset AB, 556697-7145, Helsingborg	1 000	100,0	0,7	-
Brinova Log. Örebro AB, 556636-3270, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Log. Östanvinden AB, 556697-7111, Helsingborg	1 000	100,0	2,0	-
Brinova Nova 165 AB, 556686-0457, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 173 AB, 556688-6635, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 175 AB, 556692-4139, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 176 AB, 556692-4147, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 177 AB, 556699-7788, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Nova 179 AB, 556702-8153, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Nova 180 AB, 556710-4459, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Nova 181 AB, 556710-4558, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Nova 182 AB, 556710-4574, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Nova 183 AB, 556713-8564, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Nova 184 AB, 556713-8572, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Nova 185 AB, 556713-8580, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Nova 186 AB, 556713-8614, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Nova 187 AB, 556713-8622, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Nova 370 KB i likvidation, 969695-3216, Helsingborg	-	-	-	0,0
Brinova Oxie AB, 556471-9317, Helsingborg	7 000	100,0	0,7	0,7

Brinova Planteringen AB, 556688-7526, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Sydväst AB, 556189-1465, Helsingborg	330 000	100,0	39,5	39,5
Brinova Södra AB, 556636-3445, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Tigern AB, 556704-6460, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Trelleborg AB, 556312-0236, Helsingborg	100 000	100,0	27,6	27,6
Brinova Ulvsunda AB, 556703-5349, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Utvecklings AB, 556126-0745, Helsingborg	8 000	100,0	0,9	0,9
Brinova Åstorp AB, 556686-0465, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Ättehögen AB, 556659-9360, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Brinova Öresund AB, 556351-8595, Helsingborg	2 000	100,0	5,9	5,9
Bruks gatans Fastighets AB, 556401-0675, Helsingborg	6 000	100,0	5,9	5,9
Calvary Invest AB, 556180-4419, Helsingborg	-	-	-	6,0
Fartygsmekano AB, 556345-8586, Helsingborg	1 500	100,0	3,5	3,5
Fastighetsbolaget Adonis Ett HB, 916623-1572, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
Fastighetsbolaget Facklan HB, 916761-2796, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
Fastighetsbolaget Fair Femtioett HB i likvidation, 916752-3886, Helsingborg	-	-	-	0,0
HB Djupan, 969631-2801, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
HB Elefanten i Oskarshamn, 916423-3455, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
HB Järmet 2, 916821-9054, Helsingborg		99,0	0,0	10,5
HB Ladan, 916752-4587, Helsingborg		99,0	1,1	1,1
HB Stimpfinken, 969630-6167, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
Kammarhus AB, 556667-8784, Helsingborg	1 000	100,0	8,0	-
KB Soliden 1 Torshy, 969646-4206, Helsingborg		99,0	2,0	2,0
KB Spågen, 969639-7935, Helsingborg		99,0	0,2	0,2
Kopparverket Fastighets AB, 556700-1275, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Luggude Fastighets AB, 556524-7433, Helsingborg	1 000	100,0	1,9	1,9
Suburb Holding AB, 556686-0440, Helsingborg	-	-	-	0,1
Transportstaden Örebro AB, 556591-2309, Helsingborg	10 000	100,0	80,7	80,7

1 625,4 1 425,5

1) Ågarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Not 18

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Finansiella tillgångar som kan säljas, aktier	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
<i>Anskaffningsvärde</i>				
Vid årets början	1 943,3	-	-	-
Inköp	83,9	-	-	-
Omklassificering av andelar i intresseföretag till andra långfristiga värdepappersinnehav	-	1 943,3	-	-
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>2 027,2</i>	<i>1 943,3</i>	-	-
<i>Värdeförändringar i fonden för verkligt värde</i>				
Vid årets början	-107,4	-	-	-
Värdeförändringar i eget kapital	498,8	-107,4	-	-
<i>Utgående fond för verkligt värde</i>	<i>391,4</i>	<i>-107,4</i>	-	-
Redovisat värde vid periodens slut	2 418,6	1 835,9	-	-

Värdeförändringen per balansdagen mellan börsvärdet och bokfört värde redovisas direkt mot eget kapital, i den mån den inte bedöms som betydande, -20 %, eller långvarig, >14 månader, då den redovisas i resultaträkningen.

Innehav av långfristiga värdepapper	Org. nummer	Antal aktier	Andel %	Kurs 31/12	Börsvärde, Mkr
Fabege AB (publ.)	556049-1523	10 171 915	10,1	183,50	1 866,5
Wihlborgs Fastigheter AB (publ.)	556367-0230	3 866 964	10,1	142,75	552,0
					2 418,6

Not 19

Övriga långfristiga fordringar och övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006	2005	2006	2005
Övriga långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar				
Derivat som innehas för säkring	35,0	15,1	0,6	1,8
Efterställt lån koncernföretag	-	-	30,0	-
Efterställt aktieägarlån joint venture	6,1	-	6,1	-
Övriga långfristiga fordringar	-	-	1,8	-
	41,1	15,1	38,5	1,8
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag, räntebärande	-	-	595,8	396,1
Fordringar hos joint venture, räntebärande	-	51,6	-	11,0
Fordran Peab avseende garantiförpliktelse	70,0	-	-	-
Övriga fordringar, räntebärande	37,4	-	37,4	40,5
Tilläggsköpeskilling vid försäljning	6,6	1,5	6,6	-
Övriga fordringar	1,2	0,8	0,5	-
	115,2	53,9	640,3	447,6

Not 20

Kundfordringar

Kundfordringar redovisas efter hänsyn tagen till under året uppkomna kundförluster som uppgick till 1,2 (0,2) Mkr. I moderbolaget har inga kundförluster uppkommit under året.

Not 21

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetald ränta mm.	6,4	6,7	2,3	2,5
Förutbetalt emissionskapital	-	3,0	-	3,0
Förutbetalda projektkostnader	6,9	2,7	6,0	2,7
Förutbetald tomträtsavgift	2,3	1,1	-	-
Upplupna räntebidrag	0,1	0,1	-	-
Förutbetald försäkringspremie	0,1	0,0	0,1	0,0
Övriga poster	2,5	1,6	0,2	1,4
	18,3	15,2	8,6	9,6

Not 22

Likvida medel

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Kassa och bank	10,3	331,4	9,5	330,4
Summa likvida medel	10,3	331,4	9,5	330,4

Utöver ovanstående likvida medel finns en beviljad checkräkningskredit om 50 Mkr (varav inget är utnyttjat).

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 23

Räntebärande skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	2 878,2	2 327,8	-	-
Konvertibla skuldebrev	341,7	578,8	341,7	578,8

Redovisat värde vid periodens utgång 3 219,9 2 906,6 341,7 578,8

Skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 135,9	967,9	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 348,1	1 349,1	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år efter balansdagen	394,2	10,8	-	-
	2 878,2	2 327,8	-	-

Av de långfristiga skulderna förfaller 1 135,9 till omförhandling inom ett år. Brinova har för avsikt att refinansiera dessa lån på lång sikt. Brinova har, genom derivat, räntesäkrat 725,3 av de långfristiga räntebärande skulder som förfaller till omförhandling inom ett år.

Konvertibla skuldebrev

Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	-	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	341,7	578,8	341,7	578,8
Förfallotidpunkt, senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
	341,7	578,8	341,7	578,8

Koncernen 2006-12-31 2005-12-31 **Moderbolaget** 2006-12-31 2005-12-31

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	33,3	25,4	-	-
Skulder till koncernföretag, räntebärande	-	-	244,0	124,8
Skulder till joint venture, räntebärande	25,1	-	25,1	-

Redovisat värde vid periodens utgång 58,4 25,4 269,1 124,8

Not 24
Konvertibla skuldebrev

Brinova har per 16 juni 2003 upptagit ett femårigt konvertibelt förlagslån om nominellt 253,0 Mkr, serie 2003/2008, från Peab. De konvertibla skuldebrevens är efterställda. Vid full konvertering kommer antalet aktier i Brinova Fastigheter AB att öka med 4,9 miljoner B-aktier efter omräkning.

I samband med förvärvet av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs och Diös den 13 juli 2005 förvärvades även en fordran om 375 Mkr på Brinova Inter AB (före detta Backahill Inter AB) genom upptagande av ett femårigt konvertibelt förlagslån om nominellt 350 Mkr, serie 2005/2010, från Backahill AB. Vid full konvertering kommer antalet B-aktier i Brinova Fastigheter AB att öka med cirka 2,5 miljoner aktier efter omräkning.

De konvertibla skuldebrevens har i enlighet med IAS 32 redovisats i två delar, en del som låneskuld och en del som eget kapital. Lånedelen har beräknats utgående från en nuvärdesberäkning av framtida räntebetalningar och lånelösen.

Serie 2003/2008 är redovisade med en beräknad marknadsränta om 8,0 procent. Skuldebrevens löper med en avtalad ränta om 5,5 procent och ränteskillnaden har nuvärdeberäknats och tillfört det egna kapitalet 25,3 Mkr.

Serie 2005/2010 är redovisade med en beräknad marknadsränta om 4,75 procent. Skuldebrevens löper med en avtalad ränta om 4,0 procent och ränteskillnaden har nuvärdeberäknats och tillfört det egna kapitalet 11,4 Mkr.

Den redovisade låneskulden uppräknas successivt under lånets löptid på ett sätt som innebär att det redovisade skuldbeloppet vid förfallodagen överensstämmer med det nominella lånebeloppet.

Peab AB begärde konvertering av samtliga konvertibla skuldebrev 2003/2008 till nya aktier av serie B i Brinova Fastigheter AB. Efter konvertering innehar Peab 4 931 773 B-aktier i Brinova motsvarande 21,8 procent av kapitalet och 14,4 procent av röstetalet. Konverteringen skedde 28 juni 2006.

Egetkapitaldelen i det konvertibla skuldebrevet uppgår till 8,2 Mkr (27,1), beloppet redovisas efter avdrag för uppskjuten skatt om 3,2 Mkr (9,6).

Konvertibla skuldebrev per 2006-12-31

Serie	Löptid, år	Kupong-ränta, %	Konverteringskurs, kr	Nominellt belopp, Mkr
2005/2010	5	4,0	139,9 ¹⁾	350,0

¹⁾ Omräkning av konverteringskursen har skett i samband med genomförd nyemission i december 2005.

Konvertibla skuldebrev per 2006-12-31

Koncernen, Tkr	2006	2005
Värde efter utställande av ett (två) konvertibla skuldebrev	350,0	603,0
Uppskjuten skatt	-3,2	-9,6
Belopp klassificerat som eget kapital	-8,2	-27,1
Kapitaliserad ränta	3,1	12,5
Redovisad skuld 31 december	341,7	578,8

Not 25
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	Koncernen		Moderbolaget	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Fastighetsinteckningar	1 960,7	1 414,9	-	-
Aktier	2 365,1	1 835,9	-	-
Företagsinteckningar	0,5	0,5	-	-
	4 326,3	3 251,3	-	-
Eventalförpliktelser				
Ansvar för koncernföretags skulder	-	-	223,7	173,3
Ansvar för joint ventures skulder	98,4	191,4	-	119,0
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	-	-	287,8	312,7
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	10,0	43,5	10,0	43,5
Resultatansvar joint venture ¹⁾	4,8	-	4,8	-
	113,2	234,9	526,3	648,5

¹⁾ Brinova Fastigheter AB avser att tillsammans med Tacalle AB, vid behov, i förhållande till Brinovas och Tacalles respektive aktieinnehav i Amplion Strukturkapital AB, finansiellt stödja Amplions verksamhet under de tre kommande räkenskapsåren med ett totalbelopp om 9,8 mkr. Det finansiella stödet kommer att tillhandahållas genom nyemission, aktieägartillskott eller förlagslån.

Not 26

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Brinovas styrelse. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Brinova Fastigheter AB, som skall tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutat mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga.

Brinova har som policy att nettoskulden huvudsakligen ska vara täckt av upplåning med en lånebindningstid mellan ett och tio år. All upplåning ska ske i svensk valuta. Brinova har som policy att, i den mån det är möjligt, anpassa räntebindningsstrukturen efter löptiden på tecknade hyreskontrakt. Företagets upplåningsform stämmer inte alltid överens med den riskpolicy som företagsledningen beslutat i sin finanspolicy. Låneportföljen har därför anpassats till riskstrategin genom användande av ränteswappar och avtal om räntetak för att anpassa räntebindning.

Finansiering

Brinova har som en del av finansieringen under åren 2003 respektive 2005 ställt ut konvertibla skuldebrev till Peab och Backahill AB om nominellt 253,0 Mkr respektive 350,0 Mkr, med en löptid på 5 år från och med juni 2003, respektive 5 år från och med juli 2005. De konvertibla skuldebrev är efterställda. Peab begärde konvertering den 28 juni 2006 av samtliga konvertibla skuldebrev till nya aktier. Efter konverteringen till Peab har antalet aktier i Brinova Fastigheter ökat med 4,9 miljoner B-aktier. Vid full konvertering av det kvarvarande konvertibla skuldebrevet till Backahill kommer antalet aktier i Brinova Fastigheter AB att öka med 2,5 miljoner B-aktier. Lånedelen har beräknats utgående från en nuvärdesberäkning av framtida räntebetalningar och avtalad löptid. Diskonteringen har skett med en marknadsränta om 4,75 procent. Skillnaden mellan nuvärdesbeloppet och lånens nominella belopp har förts till eget kapital.

Övriga räntebärande skulder, exklusiv de konvertibla skuldebrev, uppgick per 2006-12-31 till 2 911,6 Mkr (2 353,2).

Lånet som finansierar fastigheter inom Brinova Logistik, upptagna med Eurohypo AG, uppgick till 490,5 Mkr (500,7) och är villkorat av bland annat att fastigheterna sammantaget skall uppnå en ränteteckningsgrad om lägst 1,8 ggr (1,8). Låneavtalet ger Brinova tillgång till ännu ej utnyttjade expansionskrediter om 350 Mkr (350) för framtida affärer med logistikfastigheter. Lånet löper till rörlig ränta och som ett led i bolagets räntestrategi att ha en upplåning till fast ränta, används ränteswappar för att säkra det framtida räntekassaflödet på lånet.

Efter periodens utgång har låneavtalet med Eurohypo AG avslutats. Brinova har också refinansierat aktiebelåningen.

Avtalsvillkor

Sedvanliga covenants finns och utfallet ligger samtliga väl inom de angivna nivåerna.

Finansieringsrisker

De fastigheter som Brinova äger är finansierade med lån och eget kapital. Huvuddelen av finansieringen består av lån från banker och andra kreditinstitut. Finansieringsrisken är risken för att en framtida finansiering via nya lån får en negativ påverkan på Brinovas resultat på grund av ökade upplåningskostnader. Brinova hanterar denna risk genom att upplåningen är fördelad till olika förfallotidpunkter.

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

Alla siffror i Mkr

	Nominellt belopp i originalvaluta		Säkrat belopp		Genomsnittlig effektivränta ¹⁾	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31

Koncernen						
Banklån	2 911,6	2 353,2	2 020,6	1 741,0	3,7 %	3,5 %
Konvertibla skuldebrev	350,0	603,0	-	-	5,6 %	6,7 %

Alla siffror i Mkr

	Nominellt belopp i originalvaluta		Säkrat belopp		Genomsnittlig effektivränta ²⁾	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31

Moderbolaget						
Konvertibla skuldebrev	350,0	603,0	-	-	5,6 %	6,7 %

1) Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till ränteswappavtal som används för att säkra framtida räntebetalningar.
2) Avser lån till rörlig ränta där 490,5 Mkr (500,7) säkras via ränteswappar och 1 530,1 (1 240,3) säkras via avtal om räntetak.

Alla siffror i Mkr

	Förfallostruktur					
	<1 år		1-5 år		>5 år	
	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31	06-12-31	05-12-31

Koncernen						
Banklån	1 141,9	972,2	1 354,7	1 368,8	415,0	12,2
Konvertibla skuldebrev	-	-	350,0	603,0	-	-

Moderbolaget						
Konvertibla skuldebrev	-	-	350,0	603,0	-	-

Ränterisk

De totala räntebärande skulderna uppgick per 2006-12-31 till 2 911,6 Mkr (2 353,2), varav 33,3 Mkr (25,4) kommer att amorteras under 2007. Den genomsnittliga effektivräntan uppgick vid samma tidpunkt till 3,7 procent (3,5) och den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 1 år (2), utan hänsyn till skulder med säkrade räntetak. Med hänsyn till skulder säkrade med räntetak är den genomsnittliga räntebindningstiden cirka 3 år. Till följd av att dessa faktorer kontinuerligt förändras kan koncernens resultat komma att påverkas. Av koncernens räntebärande skulder har 2 082,6 Mkr (1 508,2) en räntebindningstid som är kortare än ett år och påverkas således relativt omgående av en förändring i marknadsräntorna. Av lån till rörlig ränta är 503,1 Mkr (536,0) säkrade via ränteswappar och 1 530,1 Mkr (1 240,3) säkrade via avtal om räntetak. Det genomsnittliga skyddet för lån med räntetak säkerställer en räntenivå på cirka 4 %.

Ränteförfallostruktur

Koncernen		Varav	Effektiv	Andel
År	Mkr	swappar	ränta, % ¹⁾	i %
2007	2 082,6	54,5	3,3	72,0
2008	352,6	127,8	4,4	12,0
2009	100,8	-	4,9	3,0
2010	94,9	63,6	5,6	3,0
2011	75,5	75,4	5,4	3,0
2012	67,9	96,3	4,3	2,0
2013	137,4	85,5	5,2	5,0
	2 911,6	503,1	3,7	100,0

1) Genomsnittlig ränta med beaktande av ingångna ränteswappavtal.

Not 26 forts.

Lån uppgående till 503,1 Mkr löper med rörlig ränta vilken har swappats till fast ränta med olika löptider. Ränta på de rörliga lånen baseras på 3-månaders Stibor med tillägg av en marginal.

Kreditrisker

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Kreditrisken i finansverksamheten är mycket liten då Brinova endast handlar med motparter med högsta kreditvärdighet. Brinova har under 2006 inte drabbats av några finansiella kreditförluster och inga väsentliga kreditförluster i rörelsen. De totala kreditförlusterna i rörelsen uppgick för 2006 till 1,2 Mkr (0,2).

Kreditexponering

Alla siffror i Mkr	2006-12-31	2005-12-31
Koncernen		
Likvida medel	10,3	331,4
Kundfordringar	10,1	3,0
Fordringar på joint venture	-	51,6
Derivat som innehas för säkring	35,0	15,1
Övriga kortfristiga fordringar	115,2	2,9
Övriga långfristiga fordringar	6,1	-
Summa	176,7	404,0

Koncentrationsrisker

Koncentrationsrisk innebär risk för stort beroende av ett fåtal kunder. Brinovas 5 största hyresgäster, i huvudsak, tillhörande Afärsområde Brinova Logistik, svarade 2006-12-31 för sammanlagt 58 (61) procent av koncernens hyresintäkter.

Verkligt värde

Tabellen nedan visar verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat samt de finansiella tillgångar och skulder där bokfört och verkligt värde skiljer sig åt. Övriga för koncernen och moderbolaget upptagna finansiella tillgångar och skulder har samma verkliga värde som redovisat värde per 2006-12-31.

Koncernen

Alla siffror i Mkr	Nominellt värde	Verkligt värde (exkl. upplupen ränta)		Upplupen ränta		Redovisat värde	
	06-12-31	06-12-31	05-12-31	06-12-31	06-12-31	05-12-31	05-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	503,1	-6,3	-22,8	-1,2	-7,4	-25,4	
Avtal om räntetak	1 520,3	39,2	18,2	-	39,2	18,2	
Konvertibla skuldebrev	350,0	334,1	571,1	-7,6	341,7	578,8	
Lån med fast ränta	511,9	518,5	555,7	-2,7	511,9	535,6	

Moderbolaget

Alla siffror i Mkr	Nominellt värde	Verkligt värde (exkl. upplupen ränta)		Upplupen ränta		Redovisat värde	
	06-12-31	06-12-31	05-12-31	06-12-31	06-12-31	05-12-31	05-12-31
Konvertibla skuldebrev	350,0	334,1	571,1	-7,6	341,7	578,8	

Verkligt värde på lån, konvertibler samt ränteswappar har erhållits genom att framtida kassaflöden har diskonterats till aktuella marknadsräntor. Verkligt värde på avtalen om räntetak har beräknats med hjälp av en optionsvärderingsmodell.

Verkligt värde på swappar i moderbolaget uppgick per 2006-12-31 till 0,6 mkr.

Not 27

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2006-12-31	2005-12-31	2006-12-31	2005-12-31
Förskottsbetalda hyror	27,3	32,0	-	-
Upplupna räntekostnader	21,0	17,8	7,6	7,1
Investeringsåtagande vid fastighetsförsäljningar	1,6	-	-	-
Upplupna driftskostnader och försäljningsgarantier	6,1	10,4	-	5,1
Upplupna emissionskostnader	-	4,0	-	4,0
Upplupen semesterlön	2,2	2,2	1,9	1,9
Upplupna sociala avgifter	1,6	1,6	1,4	1,8
Upplupet revisionsarvode	0,8	1,0	0,8	1,0
Upplupna löner och andra ersättningar	0,8	0,8	0,8	0,8
Upplupna kostnader för upprättande av årsredovisning	0,6	0,5	0,6	0,5
Övriga poster	1,9	0,7	1,0	0,3
	63,9	71,0	14,1	22,5

Not 28

Kassaflödesanalys				
Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys				
Mkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31	2006-01-01 -2006-12-31	2005-01-01 -2005-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen utdelning	-	1,0	-	1,0
Erhållen ränta	5,2	2,4	31,7	17,9
Erlagd ränta	-122,6	-83,6	-29,5	-20,2
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m				
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,5	0,6	20,0	2,1
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-175,7	-89,5	-	-
Resultatandel i intresseföretag	-28,3	-90,3	-	-
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	1,0	-	-
Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-32,9	-26,2	-9,7	-41,2
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	4,4	5,9	4,4	5,8
	-232,0	-198,5	14,7	-33,3
Transaktioner som inte medför betalningar				
Förvärv av tillgång genom att en till tillgången direkt relaterad skuld har övertagits	-	375,0	-	375,0
Förvärv av tillgång genom apportemission	-	589,7	-	-
Konvertering av skuld till kapital	241,6	-	241,6	-
	241,6	964,7	241,6	375,0
Tillgångsförvärv				
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>				
Förvaltningsfastigheter	688,2	280,8		
Finansiella tillgångar	-	1 984,4		
Rörelsefordringar	2,2	3,5		
Likvida medel	2,5	1,1		
Summa tillgångar	692,9	2 269,8		
Uppskjutna skatteskulder	3,1	7,4		
Långfristiga räntebärande skulder	287,0	1 145,9		
Kortfristiga rörelse-skulder	185,3	10,7		
Summa avsättningar och skulder	475,4	1 164,0		
Köpeskillning	217,6	1 073,7		
Avgår: Apportemission	-	-589,7		
Säljarrevers	-	-375,0		
Utbetald köpeskillning	217,6	109,0		
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-2,5	-1,1		
Påverkan på likvida medel (minus=ökning)	215,1	107,9		
Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter				
<i>Avytttrade tillgångar och skulder:</i>				
Förvaltningsfastigheter	51,1	160,5		
Rörelsefordringar	0,1	0,1		
Likvida medel	5,6	-		
Summa tillgångar	56,8	160,6		
Uppskjutna skatteskulder	3,4	14,2		
Långfristiga räntebärande skulder	33,0	105,1		
Kortfristiga rörelseskulder	10,2	2,2		
Summa avsättningar och skulder	46,6	121,5		
Försäljningspris	16,8	62,0		
Erhållen köpeskillning	16,8	62,0		
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-5,7	-		
Påverkan på likvida medel	11,1	62,0		

Not 29

Närstående

Närståenderelationer

Koncernen står under ett gemensamt bestämmandeinflytande från Erik och Svante Paulsson tillsammans med familjer och bolag samt Mats Paulsson med bolag. Dessa tillsammans innehade per 2006-12-31 cirka 78 procent (cirka 75) av rösterna i koncernens moderbolag. Mats, Erik och Svante Paulsson har därtill ett bestämmande inflytande i Peab-koncernen. Svante och Mats Paulsson är därtill styrelseledamöter i Peab och Mats Paulsson är verkställande direktör i Peab. Bägge är styrelseledamöter i Brinova.

Styrelseledamoten Svante Paulsson är även styrelseledamot och verkställande direktör i Backahill AB. Brinova har under 2005 upptagit ett konvertibelt förlagslån ifrån Backahill AB. För mer information, se not 24 Konvertibla skuldebrev.

Ersättning utgick till av styrelseledamoten Göran Hellström delägt bolag för utförda tjänster inom verksamhetsstyrning och fastighetsrådgivning. Se not 5 Anställda och personalkostnader.

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 17 Andelar i koncernföretag.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Brinova följande joint venturebolag, där Peab är medägare, Fastigheten Preppen HB. Under 2006 har Brinova sålt sina andelar av tidigare delägda Brunnhög Bostads AB och Fastighetsbolaget Fair Fyrtio HB till Peab som nu äger dessa bolag till 100 procent. Under 2005 köpte Brinova alla andelar i Transportstaden Örebro AB som herefter är ett helägt dotterföretag. Se not 11 Andelar i joint venture.

Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Brinova Fastigheter AB eller i dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Brinova, som var eller är ovanlig i sin karaktär eller sina villkor och som inträffat under 2006. Se not 5 Anställda och personalkostnader.

Brinova har utgett borgensförbindelser för joint venture-bolag i ett (fyra) fall, se not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen	År	Försäljning av tjänster	Inköp av varor och tjänster från	Skuld till närstående per 31 december	Fordran på närstående per 31 december
		År	År	År	År
Joint venture-företag	2006	6,6	0,2	6,9	37,3
Joint venture-företag	2005	2,7	-	-	51,6
Andra närstående	2006	34,7 ¹⁾	100,9 ²⁾	371,4	3,8
Andra närstående	2005	5,2	42,7	605,1	-
Moderbolaget					
Dotterföretag	2006	18,5	0,7	244,0	625,7
Dotterföretag	2005	15,4	0,7	124,8	396,0
Joint venture-företag	2006	5,6	-	6,9	1,7
Joint venture-företag	2005	1,0	-	-	11,0
Andra närstående	2006	2,0	1,0	350,2	2,5
Andra närstående	2005	0,1	0,2	603,0	-

1) I beloppet ingår Peabs förvärv av Brinovas andelar av Brunnhög Bostads AB och Fastighetsbolaget Fair Fyrtio KB.

2) I beloppet ingår förvärv från bolag inom Peab-koncernen avseende tre fastigheter om totalt 31,7 Mkr. Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 30

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inom Affärsområdet Logistik såldes fastigheterna Hammaren 1 och Hammaren 2 i Klippan och Terminalen 1 (tillhörande Affärsområdet Bostäder/Kommersiellt) i Trelleborg för ett sammanlagt fastighetsvärde om 445 Mkr. Vinsten efter skatt uppgick till 100 Mkr jämfört med den senaste värderingen per 2006-09-30. Motsvarande belopp om 100 Mkr har under kvartal fyra 2006 redovisats som orealiserad värdeförändring. Fastigheternas sammanlagda uthyrbara yta uppgår till 75 000 kvadratmeter. Fastigheterna frånträdde i januari 2007.

Inom Affärsområde Bostäder/Kommersiellt såldes fastigheten Mölletofta 1:19 i Klippan för ett fastighetsvärde om 8 Mkr. Vinsten efter skatt uppgick till 1 Mkr jämfört med värdering per 2006-09-30. Fastighetens uthyrbara yta uppgår till 1 800 kvadratmeter och försäljningen sker i bolagsform. Frånträde sker 31 mars 2007.

Inom Affärsområde Aktieinnehav köptes 2 250 000 aktier i Fabege. Efter köpet uppgår innehavet till 12 421 915 aktier motsvarande 12,3 procent av kapitalet och röstetalet.

Inom Affärsområdet Obligationer har Brinova sålt sitt 50 procentiga innehav i Suburb Holding AB, som indirekt ägde fastigheterna Domnarvet 11, Mandelblomman 1, Ekplantan 1, Revisorn 3 och Kallhäll 9:36, alla belägna i Stockholmsområdet. Brinovas vinst uppgår till 9 Mkr efter skatt. Köpeskillingen baseras på ett fastighetsvärde om 187 Mkr. Likvid erhålles i form av en apportemission i Dagon AB. Fastigheternas uthyrbara yta uppgår till 19 400 kvadratmeter. Frånträde sker den 31 mars 2007.

Brinova har refinansierat lånen avseende aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs och Diös samt Eurohypofaciliteten. Refinansieringen har inneburit bättre villkor för Brinova.

Brinovas styrelseordförande Lars-Ove Håkansson och styrelseledamoten Mats Paulsson har beslutat lämna styrelsen vid årsstämman 2007. Inför årsstämman 2007 föreslår valberedningen följande styrelse: Boel Flodgren, Bo Forsén, Göran Hellström, Bo Nilsson, Stefan Paulsson och Svante Paulsson. Till styrelseordförande föreslås Bo Forsén.

Not 31

Viktiga uppskattningar och bedömningar**Aktieinnehav**

Brinova genomförde under 2005 en breddning av sin affärsinriktning som bland annat innebär innehav av aktier i fastighetsbolag. Inom ramen för det nya ägandet av Fabege och Wihlborgs fördes ursprungligen diskussionen om styrelsrepresentation. Brinova har nu funnit att direkt engagemang i dessa bolags verksamhet kan leda till intressekonflikter. Som en följd härav har Brinovas styrelse beslutat att inte söka eller acceptera representation i respektive bolags styrelse. Brinovas avsikt är att fortsatt vara en aktiv aktieägare på respektive bolagsstämma. Beslutet får konsekvenser för Brinovas redovisningsprincip avseende innehaven i Fabege och Wihlborgs. Dessa redovisas från och med kvartal 4 enligt IAS 39 "Tillgångar som kan säljas". Den ändrade redovisningsprincipen innebär att värdeförändringen per balansdagen mellan börsvärdet och bokfört värde redovisas direkt mot eget kapital, i den mån den inte bedöms som betydande eller långvarig. Innehavet i Diös redovisas enligt kapitalandelsmetoden och återvinningsvärdet prövas löpande genom en bedömning av framtida betalningsflöden.

Fastighetsbeståndet

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden vilket innebär att dessa fastigheter redovisas i balansräkningen till bedömt verkligt värde och värdeförändringar på dessa redovisas i resultaträkningen. Vid bedömning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter finns alltid en viss grad av osäkerhet. Värdet påverkas av många olika faktorer så som bedömd hyresnivå, uthyrningsgrad, nivå på antagna drift- och underhållsutbetalningar samt de avkastningskrav som råder på marknaden för olika typer av fastigheter i olika lägen vid värdetidpunkten. Viktiga antaganden och bedömningar som gjorts i samband med värderingen av förvaltningsfastigheterna framgår av not 15.

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst samt underskrifter

Organisationsnummer 556594-9566.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel 565 476 330 kr disponeras enligt följande:

Till aktieägarna utdelas	
5,00 kr per aktie (22 599 231 * 5,00 kr)	112 996 155
1,50 kr per aktie (22 599 231 * 1,50 kr)	33 898 847
Balanseras i ny räkning	418 581 328
Summa kronor	565 476 330 kr

Såvitt styrelse och VD känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. De lämnade uppgifterna stämmer med de faktiska förhållandena i verksamheten och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars 2007. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 3 maj 2007.

Helsingborg den 22 mars 2007



Lars-Ove Håkansson
Ordförande



Boel Flodgren




Göran Hellström



Mats Paulsson



Svante Paulsson



Bo Nilsson



Bo Forsén



Anders Silverbåge
Verkställande direktör

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brinova Fastigheter AB

Org nr 556594-9566

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Brinova Fastigheter AB för år 2006. Bolagets årsredovisning ingår i detta dokument på sidorna 39-79. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsmed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot

eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningsmed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 26 mars 2007



Willard Möller
Auktoriserad revisor

Företagsledning



Från vänster till höger.

Anders Silverbåge

Lund, född 1962. Verkställande direktör i Brinova Fastigheter AB sedan januari 2004. Affärsområdeschef Projekt. Tidigare Verkställande direktör i Mandamus Fastigheter AB. Utbildning: Civilingenjör. Innehav: 73 333 B-aktier.

Göran Jönsson

Landskrona, född 1961. Affärsområdeschef Bostäder och Kommerciellt sedan maj 2004. Tidigare Verkställande direktör i Maintech Förvaltning Syd AB. Utbildning: Byggnadsingenjör. Innehav: 1 000 B-aktier.

Mikael Halling

Helsingborg, född 1952. Vice verkställande direktör Brinova Fastigheter AB sedan 2003. Affärsområdeschef Brinova Logistik. Tidigare Verkställande direktör i Birsta Fastigheter AB sedan 1996. Utbildning: Civilekonom och byggnadsingenjör. Innehav: 14 053 B-aktier.

Peter Andersson

Ängelholm, född 1966. Ekonomi- och finansdirektör i Brinova Fastigheter AB sedan 2003. Tidigare ekonomichef i Fastighets AB Skånehus sedan 1998. Utbildning: Civilekonom. Innehav: 10 080 B-aktier.

Styrelse



Stående från vänster till höger.

Mats Paulsson

Förlöv, född 1944. Styrelseledamot i Brinova sedan 2003. VD i Peab AB. Övriga styrelse uppdrag: Styrelseledamot i Skistar, Peab och ÅRE 2007. Innehav: 328 432 A-aktier, 567 694 B-aktier.

Bo Forsén

Höllviken, född 1948. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB sedan maj 2006. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Topeja AB, Bewag AB, Norén Fastigheter AB och Nordea Malmö City. Styrelseledamot i Cale AB, Capona AB (publ) och Roxtec AB. Innehav: 5 008 B-aktier.

Bo Nilsson

Båstad, född 1962. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB sedan maj 2006. Verksam som verkställande direktör för PPN ASA. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Eiendomsinvest II AS, Shippinginvest I AS, PPN ASA samt Cetab. Innehav: 19 500 B-aktier.

Göran Hellström

Helsingborg, född 1958. Styrelseledamot i Brinova sedan 2003. Senior Partner och VD i Navet. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Mariannes Farm och Cernelle. Innehav: 40 000 B-aktier.

Svante Paulsson

Ängeholm, född 1972. Styrelseledamot i Brinova sedan maj 2004. Verksam som verkställande direktör för Backahill AB. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Peab, Backahill, SBT, Porschecenter Syd och Ängelholms Näringsliv. Innehav: 472 316 A-aktier, 70 517 B-aktier.

Sittande från vänster till höger.

Lars-Ove Håkansson

Djursholm, född 1937. Styrelseordförande i Brinova sedan 2003. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Infocandy CTD, Byggelit AB, Tenant & Partner AB och Zeonda AB. Styrelseledamot i Diös Fastigheter AB, Malmöhus Invest AB, Bravida AB, NVS Installation AB, Laxå Pellets AB, Elite Hotels AB och Vibra Tech AB. Innehav: 140 000 B-aktier.

Boel Flodgren

Lund, född 1942. Styrelseledamot i Brinova sedan 2003. Jur. dr. Professor vid Lunds Universitet. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Industrivärden, Universitetet i Oslo, Köpenhamns Universitet och olika forskningsstiftelser. Innehav: 400 B-aktier.

Anders Silverbåge

Föredragande i styrelsen (ej ledamot).

Revisor

Willard Möller

Auktoriserad revisor, SET Revisionsbyrå AB.

Revisorssuppleant

Pär Lövgren

Auktoriserad revisor, SET Revisionsbyrå AB.

5 års översikt

Nyckeltal Koncernen

	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31 ²⁾	2002-12-31 ²⁾
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	16,1	19,3	11,8	9,1	–
Avkastning på totalt kapital, %	10,4	10,5	8,5	7,2	–
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,4	2,0	1,5	–
Soliditet, %	43,0	34,7	29,0	24,2	18,5
Rörelseresultat, Mkr	470,1	345,7	176,5	165,2	0
Resultat efter finansiella poster, Mkr	428,4	247,6	88,5	60,4	0,7
Periodens resultat, Mkr	346,0	212,2	65,6	46,2	0,5
Balansomslutning, Mkr	6 214,9	4 662,5	1 998,7	2 240,2	2 537,5
Aktierelaterade					
<i>Före utspädning</i>					
Eget kapital per aktie, kr	118,31	91,62	68,35	63,89	55,45
Resultat per aktie, kr	17,15	18,43	7,16	5,06	0,06
Kassaflöde per aktie, kr	-15,92	14,07	12,29	5,19	1,16
Antal utestående aktier, miljoner	22,6	17,7	8,5	8,5	8,5
P/E-tal	8	6	10	11	–
<i>Efter utspädning</i>					
Eget kapital per aktie, kr	120,13	87,55	61,78	58,89	55,45
Resultat per aktie, kr	14,50	13,11	5,58	4,52	0,06
Kassaflöde per aktie, kr	-12,79	9,20	7,97	4,02	1,16
Antal utestående aktier, miljoner	25,1	25,1	13,1	13,1	8,5
P/E-tal	10	8	13	13	–
Fastighetsrelaterade					
Fastighetsintäkter, Mkr	297,5	212,4	237,4	290,3	–
Driftnetto, Mkr	219,4	149,1	159,3	177,1	–
Hysesvärde, Mkr ¹⁾	335,7	251,8	204,2	241,7	319,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	96	96	96	95
Uthyrbar yta, tkvm	612,6	448,0	395,2	467,5	556,7
Direktavkastning före fast. adm., procent ¹⁾	7,5	8,2	8,7	8,5	8,5

1) På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

2) Ej omräknade enligt IFRS.

Koncernen bildades 2002-12-27 genom att Peab AB överförde huvuddelen av sina förvaltningsfastigheter till Brinova, vilket innebär att jämförelsetal för 2002 redovisas huvudsakligen på balansposter.

Adresser



Huvudkontor:

Brinova Fastigheter AB (publ)
Verkstadsgratan 13
252 27 Helsingborg
Tel: 042 - 449 22 00
Fax: 042 - 449 22 99

Org. nr: 556594 - 9566
Styrelsens säte: Helsingborg
www.brinova.se

Övriga kontor:

Brinova Fastigheter AB
J A Pripps gata 2
421 32 Västra Frölunda
Tel: 031 - 334 46 50
Fax: 031- 334 46 59

Brinova Fastigheter AB
Regeringsgatan 67
111 56 Stockholm
Tel: 08 - 508 90 670
Fax. 08 - 730 27 60

Brinova Fastigheter AB
Löjtnant Granlunds Väg
281 52 Hässleholm
Tel: 0451 - 490 60
Fax: 0451 - 490 67

Kallelse till årsstämman

Tid och plats

Årsstämma i Brinova Fastigheter AB (publ) hålls torsdagen den 3 maj 2007 klockan 14.00 på Sundspärlan, Fältarpsvägen i Helsingborg.

Rätt att delta

För rätt att delta i stämman måste aktieägare vara införd i den av Värdepapperscentralen, VPC AB, förda aktieboken senast torsdagen den 26 april 2007. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste senast denna dag tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn. Sådan registrering bör begäras i god tid innan stämman hos den som förvaltar aktierna.

Anmälan

Anmälan om deltagande i stämman ska göras senast torsdagen den 26 april 2007 klockan 14.00 via e-mail till anmalan@brinova.se. Anmälan kan också lämnas per telefon till 042 - 449 22 00, per fax till 042 - 449 22 99, eller per post till Brinova Fastigheter AB, Verkstadsgatan 13, 252 27 Helsingborg. Vid anmälan ska aktieägare uppge sitt namn, personnummer/organisationsnummer, adress, telefonnummer, eventuella biträden samt antal aktier. Sker deltagandet med stöd av fullmakt, registreringsbevis eller annan behörighetshandling bör denna insändas i god tid före stämman till Brinova Fastigheter AB.

Utdelning

Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 5,00 kronor per aktie samt en extra utdelning om 1,50 kronor. Avstämningsdag för utdelningarna föreslås till tisdagen den 8 maj 2007. Beslutar årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningarna sändas från VPC fredagen den 11 maj 2007.

Fullständig kallelse kommer att publiceras i början av april.

Aktieägarkontakter

Anders Silverbåge, VD.
Tel. 042-449 22 22. Mobil 0730-70 22 22. anders.silverbage@brinova.se.

Peter Andersson, Ekonomi- och finansdirektör.
Tel. 042-449 22 44. Mobil 0730-70 22 44. peter.andersson@brinova.se.

Jonas Hallström, IR/Marknadskoordinator.
Tel 042-449 22 43. Mobil 0730-70 22 43. jonas.hallstrom@brinova.se.

Analytiker som följer Brinova

ABG Sundal Collier. Jonas Andersson. jonas.andersson@abgsc.se

Carnegie. Fredrik Skoglund. fredrik.skoglund@carnegie.se

Swedbank Markets. Andreas Daag. andreas.daag@swedbank.com

Definitioner

Finansiella

Soliditet, procent

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens slut.

Avkastning på totalt kapital, procent

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

Avkastning på eget kapital, procent

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Syssestätt kapital, Mkr

Balansomslutning vid periodens slut med avdrag för ej räntebärande skulder och avsättningar.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, procent

Beräknad räntekostnad på årsbasis vid periodens slut i procent av räntebärande skulder.

Aktierelaterade

Antal aktier

Genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde per aktie, kr

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Utdelning per aktie, kr

Faktisk utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal aktier vid årets slut.

P/E-tal

Börskurs vid årets slut i förhållande till periodens resultat per aktie.

Fastighetsrelaterade

Vakansgrad ytor, procent

Vakant yta i procent av uthyrbar yta vid periodens slut.

Direktavkastning, procent

Driftsnetto exklusive fastighetsadministration i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Belåningsgrad, procent

Räntebärande skulder avseende fastigheter i procent av bokfört värde på fastigheter vid periodens slut.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresvärde, Mkr

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

Driftnetto, Mkr

Hyresintäkter med avdrag för drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

Ekonomisk vakansgrad, procent

Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i procent av hyresvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad, procent

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

Överskottsgrad, procent

Driftnetto i procent av hyresintäkter alternativt kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetsförteckning per 2006-12-31

Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress	Förvärvat under 2006	Ny- och ombyggnadsår	Uthyrbar yta, kvm					Hyresvärde, Mkr	Taxeringsvärde, Mkr		
					Logistik	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager			Övrigt	Totalt
Logistik													
Tappen 1	Borås	Lamellgatan 1-3		1984/90	5 347	0	352	0	0	0	5 699	1,8	10,7
Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18		2002	16 440	0	500	0	0	0	16 940	10,3	35,8
Källebackryd 1:408	Borås	Tvinnaregatan 17	•	1990	0	0	154	283	810	0	1 247	0,5	2,9
Sörby Urfjäll 38:2	Gävsle	Elektrikergatan 4	•	1990	0	0	159	218	1 050	0	1 427	0,7	3,0
Backa 97:10	Göteborg	Exportgatan 43-35		1979/83	11 965	0	1 470	0	0	0	13 435	7,2	23,0
Backa 18:9	Göteborg	Risbindaregatan 3	•	1977	0	0	385	1 058	526	0	1 969	1,1	4,0
Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10		1996/00	20 000	0	4 442	0	0	150	24 592	16,8	33,7
Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronavägen 5, 7A-E	•	1939/97	30 269	0	4 975	0	2 860	0	38 104	15,7	54,8
Regulatorn 2	Huddinge	Elektronvägen 1	•	1967/75	48 300	0	0	0	0	0	48 300	23,7	75,8
Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8		2001	4 715	0	901	0	0	0	5 616	4,2	19,3
Jakobsberg 22:16	Järfälla	Mossvägen 4	•	1992	2 155	0	300	0	0	0	2 455	1,5	6,2
Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39		1991	34 160	0	1 000	0	0	0	35 160	12,7	52,9
Älghunden 3	Jönköping	Muttervägen 3	•	1983/01	0	0	333	0	3 135	270	3 738	1,5	7,8
Östanvinden 5 ¹⁾	Karlstad	Östanvindsgatan 4	•	1983/91	0	0	115	1 215	0	0	1 330	0,6	2,1
Hammaren 1	Klippan	Stackarpsvägen 8		1977/01	15 256	0	3 200	0	0	0	18 456	5,4	11,7
Hammaren 2	Klippan	Stackarpsvägen 8		2001	32 150	0	400	0	0	0	32 550	16,5	20,8
Arnulf Överland 1	Kristianstad	Estrids väg 2	•	1989	0	0	130	725	895	0	1 750	0,6	2,7
Släggan 1	Ljungby	Kännavägen 40		1945/54/64	6 700	0	200	0	0	0	6 900	1,0	4,2
Terminalen 3 ¹⁾	Malmö	Terminalgatan 7		-	25 000	0	8 300	0	0	0	33 300	11,5	0,0
Slotshagen 2:1 ¹⁾	Norrköping	Kommandantvägen	•	1970/01/05	13 927	0	1 064	0	0	0	14 991	5,9	0,0
Basfiolen 7 ¹⁾	Norrköping	Moa Martinsons gata 10A	•	1983	0	0	220	950	148	0	1 318	0,4	1,7
Nattskiftet 11 ¹⁾	Stockholm	Drivhjulsv. 40-50, Elektrav. 11-23		1996/00	22 232	0	3 610	0	0	0	25 842	14,3	10,7
Vanda 1 ¹⁾	Stockholm	Vandagatan 3	•	1990	26 048	0	0	0	0	0	26 048	13,5	84,6
Vasslan 1 ¹⁾	Stockholm	Sockengränd 2	•	1986	0	0	1 357	1 986	2 056	0	5 399	4,0	19,6
Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5	•	1985/91	0	0	126	898	488	0	1 512	0,7	2,4
Njursta 1:21	Upplands Väsby	Jupitervägen 2	•	1972	11 472	0	2 012	0	0	0	13 484	7,5	21,4
Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1		2002/04	51 016	0	2 855	0	0	0	53 871	30,1	91,6
Mosås 4:57	Örebro	Sättertorpsvägen 10	•	1998/04	12 089	0	0	0	0	0	12 089	4,1	16,3
Totalt Logistik					389 241	0	38 560	7 333	11 968	420	447 522	213,8	619,7
Bostäder/Kommersiellt													
Rubanken 10	Borlänge	Hantverkaregatan 22		1970	0	0	1 657	0	6 296	1 006	8 959	3,0	9,2
Ladan 6 ²⁾	Båstad	Ladugårdsvägen 26-40		1989	0	616	0	0	0	0	616	0,4	5,4
Nordstaden 14:1	Göteborg	Postgatan 5, Köpmangatan 12		1993/95	0	0	10 139	0	0	0	10 139	16,5	125,0
Gullbergsvass 1:1	Göteborg	Lilla Bommen 3	•	1989	0	0	11 586	0	0	0	11 586	20,7	169,8
Halmstad 3:126	Halmstad	Rörkullsvägen 4		1989	0	0	1 553	0	2 932	0	4 485	2,0	11,5
Unionen 16	Helsingborg	Bruksgatan 2, S Strandgatan 1-3		1970/00	0	1 517	3 210	940	171	6 753	12 591	11,1	79,5
Mimer 11	Helsingborg	Norra Tvärgången 2		1987	0	0	500	0	1 378	0	1 878	1,4	3,1
Ruuth 23	Helsingborg	Bruksgatan 29		1900/55/80	0	130	1 687	146	891	791	3 645	2,1	14,1
Spanien 11	Helsingborg	Kvamstengsg. 6-8, Motorg. 3-5		1929/38/52/89	0	0	2 324	175	2 299	2 431	7 229	3,2	18,5
Afrika 18	Helsingborg	Verkstadsg. 13, Rågångsg. 7		1990	0	0	1 146	0	293	0	1 439	1,1	5,2
Tyfonen 1	Helsingborg	Landskronav. 20, Elektrog. 16	•	1978/93/95	0	0	2 300	0	2 200	0	4 500	2,3	13,5
Påfågeln 9	Helsingborg	Frejagatan 4-8		1961	0	0	110	0	685	0	795	0,4	1,9
Jupiter 4	Helsingborg	Grenadjärgatan 14	•	1951/79	0	0	900	0	2 320	0	3 220	1,5	5,5
Heideman 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 1A-C		1900/93	0	3 607	0	0	0	15	3 622	2,8	13,0
Magasinet 1 & 4	Hässleholm	Stjärneholmsvägen 10, 12		1920	0	0	160	0	1 328	2 470	3 958	0,8	6,7
Tre Överstar 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 10		1920/94	0	0	1 600	0	0	0	1 600	1,7	6,6
Tre Överstar 4	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 8		1920/94	0	0	1 600	0	0	0	1 600	1,6	6,4
Intendenten 3	Hässleholm	Transportgatan 4-6		1975/93	0	0	1 540	0	3 360	0	4 900	3,2	0,0
Remonten 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 4		1950/94	0	0	1 182	0	303	735	2 220	0,7	0,9
Trängaren 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 2		1900/94	0	0	798	0	0	0	798	0,5	2,3
Darehallen 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 4		1906/80	0	0	0	0	0	700	700	0,3	0,0
Mölletofta 1:19	Klippan	Lisåkravägen		1987	0	0	0	285	0	1 495	1 780	0,7	2,1
Gräset 19 & 20, Citadellstaden	Landskrona	N. Långg/Trädgårdsg.		2006	0	0	0	4 137	0	253	4 390	4,3	23,8
Tigern 7 ¹⁾	Landskrona	Enoch Thulins v. 19, Rönnebergsg. 81	•	1965	0	0	500	410	645	25	1 580	0,9	1,7
Oxievång 2, 3, 6 ¹⁾	Malmö	Lertegelvägen/Stengodsvägen		1981	0	2 713	3 024	3 589	104	4 407	13 837	13,2	21,4
Solliden 1 Torsby	Torsby	Skepparegatan 1		2002	0	0	0	0	0	2 298	2 298	1,8	0,0
Terminalen 1	Trelleborg	Terminalvägen 1		1971	0	0	4 411	0	19 006	875	24 292	9,7	30,7
Bulten 2	Åstorp	Malmövägen 7	•	1989	0	0	1 401	0	2 753	308	4 462	2,5	9,2
Totalt Bostäder/Kommersiellt					0	8 583	53 328	9 682	46 964	24 562	143 119	110,4	587,0
Projekt													
Motståndet 2 ¹⁾	Bromma	Ulvundavägen 178	•	1956/91	0	0	1 369	0	328	0	1 697	1,2	8,9
Jordbromalm 4:34	Haninge	Lillsjövägen	•	mark	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0
Unionen 23	Helsingborg	Bruksgatan 10, 12		1984	0	350	0	104	29	60	543	0,6	4,0
Unionen 24	Helsingborg	Bruksgatan, Möllegränd		1930	0	0	0	0	0	0	0	0,0	3,0
Rödspottan 9	Helsingborg	Sehlstedtsgratan 1		1988	0	500	1 033	0	0	0	1 533	1,3	11,5
Ametisten 5	Helsingborg	Porfyrgatan	•	mark	6 890	0	560	0	0	0	7 450	4,7	0,0
Kopparverket 11	Helsingborg	Industrigatan 83	•	mark	0	0	0	0	0	0	0	0,0	0,0
Varvet 2 ¹⁾	Helsingborg	Redaregatan 10		1989	0	0	190	0	430	190	810	0,4	2,7
Karantänen 1 ¹⁾	Helsingborg	Norra Hammen		1940	0	0	0	0	400	0	400	0,0	0,4
Ättehögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56	•	1999	4 400	0	623	0	4 544	0	9 567	3,3	10,8
Totalt Projekt					11 290	850	3 775	104	5 731	250	22 000	11,5	41,3
Totalt Brinova					400 531	9 433	95 663	17 119	64 663	25 323	612 641	335,7	1 248,0

1) Fastigheten innehas med tomträtt.

2) Består av 7 villafastigheter.

Brinova skapar långsiktiga värden genom att utveckla eget fastighetsbestånd, äga aktier i utvalda fastighetsbolag samt medverka till att strukturera fastighetstillgångar i Sverige.

