



Bokslutskommuniké

JANUARI – DECEMBER 2008

- Hyresintäkterna uppgick under perioden till 381,0 Mkr (308,8)
- Driftöverskottet uppgick till 237,0 Mkr (216,4)
- Räntesatsen per 2008-12-31 uppgick till 3,97 procent
- Periodens resultat blev 241,1 Mkr (351,2) varav positiva värdeförändringar ingår med 26,6 Mkr (139,1)
- Brinovas projektutveckling och ökade driftnetto har tillsammans med en stabil syn på de långsiktiga värdena inneburit att fastighetsvärdena ligger på oförändrade nivåer. Detta bekräftas av de externa värderingarna
- Eget kapital per aktie uppgick till 60,35 kr (98,20)
- Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning med 3,00 (5,00) kr per aktie och en extra utdelning om 0,00 (1,50)¹⁾

¹⁾ Antalet aktier har förändrats i samband med konvertering och återköpsprogram.

Händelser under fjärde kvartalet

- Skooghs har samordnats med Brinovas verksamhet inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt. Detta innebär lägre kostnader och synergieffekter redan under 2009.
 - Uppförande av den nya anläggningen till Söderenergi i Nykvarn fortlöper som planerat och ger oss ytterligare möjligheter att visa vår kompetens inom segmentet logistikfastigheter.
 - Uppförande av anläggning till Green Cargo i Jordbro fortskrider som planerat. Totalt genomför Brinova för närvarande projekt om 270 Mkr.
-



Kundanpassad förädling skapar nya realiserbara värden

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

Vision

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

Affärsidé

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

Övergripande mål och strategier

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

Vi ska uppnå våra mål genom:

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

Aktieinnehav

Brinova har aktier i fastighetsbolag på de intressantaste fastighetsmarknaderna i Sverige. Bolagen, som tillhör de ledande på respektive marknad, är en finansiell placering som ökar vår marknadsnärvaro. Vi deltar också som delägare i skapandet av nya fastighetsbolag.

Fabege AB

Wihlborgs Fastigheter AB

Diös Fastigheter AB

Klövern AB

Platzer Fastigheter AB

Fastighetsinnehav

Projekt

Logistik

Bostäder/Kommersiellt

Brinovas resultat uppgick under perioden till 241,1 Mkr (351,2)

2008 har varit ett år med snabba och stora svängningar både gällande aktiekurser och räntenivåer. Brinova har sedan tidigare varit rustat för att hantera dessa svängningar och har kunnat parera börsnedgången på ett acceptabelt sätt. I det längre perspektivet är det dock resultatet, utdelningskapaciteten och de underliggande fastighetsvärdena som är avgörande för Brinova. Vi kommer även i fortsättningen att noggrant följa utvecklingen i de bolag där vi äger aktier. Kapitalmarknadens problem påverkar självklart även oss. Vi har dock fördelar av att vi har långsiktiga låneavtal för merparten av våra lån och att räntenivån minskar kraftigt. Brinovas lånesituation är stabil och vi uppfyller långgivarnas krav. Den just nu negativa industriella konjunkturen påverkar våra kunder men vi ser samtidigt att det finns ett konstant varuflöde och detta tillsammans med vårt utökade innehav i bostäder svarar för en betydande del av bolagets intäkter. Vi har logistikpositioner som är strategiskt placerade och centrala för det svenska varuflödet. Intäkterna från logistikportföljen i kombination med stor andel bostadsintäkter ger Brinova en bra stabilitet i intäktsströmmarna. Ett fåtal aktörer skapade 2006-2007 en kraftig uppgång i fastighetsvärdena inom några av Brinovas delmarknader. Det visar sig nu att en stabil syn på fastighetsvärdena har sina fördelar när värdena återgår till mer långsiktiga nivåer. God marknadsinsikt och konsekvent agerande på ett antal tydliga delmarknader är nyckeln till goda fastighetsaffärer. Bolaget har en organisation som nu fokuserar på vårt löpande resultat och de lönsamma affärsmöjligheter som uppstår i en turbulent marknad.

Helsingborg den 25 februari 2008



Anders Silverbåge, VD

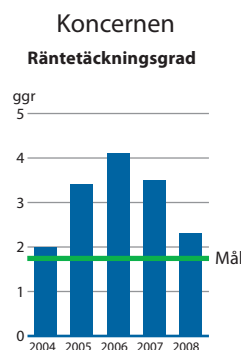
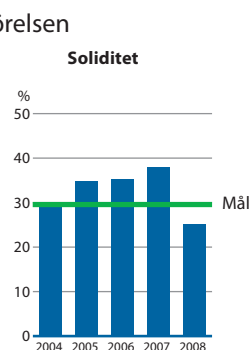
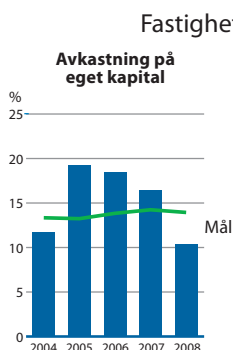


Anders Silverbåge, VD

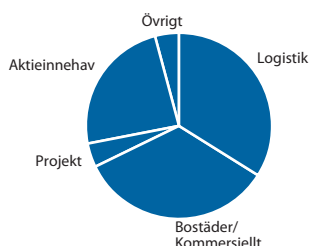
“Vi har logistikpositioner som är strategiskt placerade och centrala för det svenska varuflödet.”

“God marknadsinsikt och konsekvent agerande på ett antal tydliga delmarknader är nyckeln till goda fastighetsaffärer.”

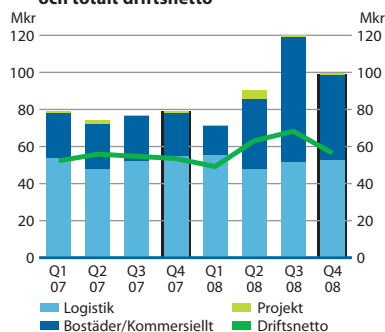
Koncernen i siffror				
	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Resultat efter finansiella poster, Mkr	2,0	70,3	247,5	388,7
Periodens resultat, Mkr	13,0	64,0	241,1	351,2
Balansomslutning, Mkr	6 298,2	6 086,7	6 298,2	6 086,7
Före utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	60,4	98,2	60,4	98,2
Resultat per aktie, kr	0,5	2,6	9,9	14,7
Hyresintäkter, Mkr	99,3	78,9	381,0	308,8
Driftsnetto, Mkr	56,5	53,5	237,0	216,4
Hyresvärde, Mkr	439,1	341,0	439,1	341,0
Uthyrbar yta, tkvm	730,8	606,4	730,8	606,4



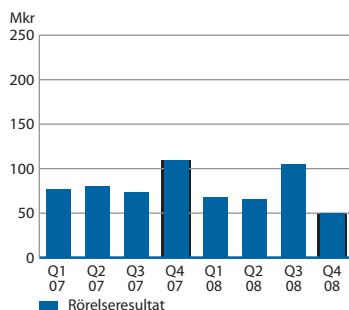
Fördelning av tillgångar per affärsområde



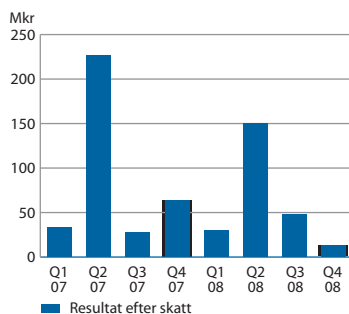
Fastighetsintäkter per affärsområde och totalt driftsnetto



Rörelseresultat



Resultat efter skatt



Händelser under perioden

Brinova har tillsammans med Ernströmgruppen samt Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän bildat ett nytt gemensamt bolag, Platzer Fastigheter AB. Brinovas innehav i det nya bolaget uppgår till 25 procent. Bolaget har ett totalt fastighetsvärde om 3,2 miljarder kronor och ett fastighetsbestånd med en yta om ca 280 000 kvm.

De av Brinova ägda fastigheterna som sålts till det nya bolaget är Nordstaden 14:1, Gullbergsvass 1:1, Gasklockan 2 och Backa 18:9 med en total yta uppgående till 28 226 kvm. Fastighetsvärdet uppgår för dessa fastigheter till 549,0 Mkr. Försäljningen medförde en realiserad värdeförändring om 10 Mkr.

Brinova fortsatte sitt återköpsprogram av den egna aktien. Läs mer under "Brinovaaktien".

Brinova har inlett arbetet med ett nytt bolag tillsammans med Katrineholms kommun. Bolaget, Katrineholms Logistikcentrum AB, ägs till 51 procent av Brinova Fastigheter AB och 49 procent av Katrineholms kommun. Det gemensamma bolaget ska exploatera mark, uppföra, hyra ut och förvalta logistikfastigheter i Sandbäckens industriområde i anslutning till den planerade godshanteringsterminalen i Katrineholms kommun.

Brinova har förvärvat, inom Affärsområde Bostäder/Kommersiellt, tre fastigheter av Bergendahl & Son Fastighets AB till ett fastighetsvärde om 175 Mkr. De tre fastigheterna är belägna i Staffanstorp, Höganäs och Ytterby/Kungälv och har en sammanlagd yta uppgående till 19 690 kvadratmeter fördelat på Staffanstorp 5 535 kvm, Höganäs 5 200 kvm och Ytterby/Kungälv 8 955 kvm. Fastigheterna förvärvades i form av bolag och tillträdde 30 april 2008. Fastigheterna används som detaljhandelsbutiker och är i sin helhet uthyrda till City Gross, som ingår i Bergendahls Gruppen.

Årsstämma avhölls den 24 april 2008. Efter att resultat- och balansräkning samt koncernresultat- och koncernbalansräkning fastställts beslutade stämman – i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag – dela ut 5,00 kr per aktie samt en extra utdelning om 1,50 kr per aktie. Avstämningsdagen fastställdes till tisdagen den 29 april och utdelningen sändes ut av VPC måndagen den 5 maj.

Årsstämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Enligt valberedningens förslag omvaldes fem ordinarie styrelseledamöter och två nyvaldes. De nyvalda är Erik Paulsson och Anders Silverbåge. Styrelsen består nu av Boel Flodgren, Bo Forsén, Göran Hellström, Bo Nilsson, Erik Paulsson, Svante Paulsson samt Anders Silverbåge. Bo Forsén omvaldes som styrelsens ordförande. Enligt stämmans beslut ska arvudet till ledamöterna uppgå till sammanlagt 910 000 kr.

Brinova övertog Bröderna Skooghs Förvaltnings AB (Skooghs) i Kristianstad den 5 maj 2008 genom bolagsförvärv till ett fastighetsvärde om 1 245 Mkr. Likvid lämnades i form av Brinovas egna återköpta aktier till en kurs om 105 kronor per aktie och en kontant del om 13,5 Mkr. Total likvid var 123,5 Mkr. Beståndets sammanlagda yta uppgår till 132 321 kvm och utgörs av bostäder om 82 891 kvm, kommersiella lokaler om 45 575 och vårdlokaler om 3 855 kvm. Tillträde skedde den 9 maj.

Den 19 juni förvärvade Brinova Spanien 5 i Helsingborg för 2,8 Mkr.

Brinova har tecknat ett nytt hyresavtal med Green Cargo avseende nya ytor om 18 800 kvm (till- och ombyggnation) i fastigheten Hästhagen 4, Helsingborg. Totalt kommer 32 100 kvm att nyttjas. Tillträde på de nya ytorna sker den 1 januari 2009.

Brinova uppför lagerbyggnad om 10 000 kvadratmeter till ett fastighetsvärde om 90 Mkr på expansionsmark Jordbromalm 4:34 intill Green Cargos nuvarande anläggning i Jordbro. Green Cargo kommer att flytta in under september 2009 då även försäljning sker till NLP som äger den angränsande befintliga anläggningen.

Brinova har träffat en överenskommelse med GE Real Estate (Sweden) AB om att ingå som delägare (50%) i nybyggnadsprojektet Atollen i Jönköping. Projektet innefattar butiker, kontor, bostäder och garage. Den totala ytan uppgår till ca 48 000 kvm, varav 40 % är handelsytor. Brinovas befintliga fastighetsbestånd i Jönköping uppgår idag till ca 50 000 kvm.

Brinova har träffat en överenskommelse om att uppföra en anläggning till Söderenergi AB. Investeringen, som kommer att uppföras under 2009, uppgår till ca 120 Mkr inklusive markförvärv om 35 Mkr.

Inom ramen för Brinovas samarbete med Katrineholms kommun, Katrineholms Logistikcentrum AB har avtal tecknats med den första kunden Setra, som är Sveriges största träindustriföretag och en ledande aktör i Europa. Projektet innebär både köp av befintlig fastighet samt tillbyggnad med 5000 kvadratmeter. Total yta efter tillbyggnad, som beräknas ske under 2009, är 12 837 kvadratmeter. Den totala investeringen uppgår till drygt 30 Mkr.

Brinova har sålt 50 procent av det fastighetsägda bolaget Backa 23:5 till ett totalt fastighetsvärde om ca 65 Mkr.

Intäkter, kostnader och resultat

Hysesintäkter

Hysesintäkterna uppgick till 381,0 Mkr (308,8), varav för affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Projekt respektive 206,9 Mkr (208,0), 167,2 Mkr (96,1) och 6,9 Mkr (4,7). Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94 (94) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 144,0 Mkr (92,4), fördelat på affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Projekt respektive 47,6 Mkr (52,9), 85,7 Mkr (35,0) och 10,7 Mkr (4,5). Kostnadsnivån, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, varierar med årstiderna.

Personal

Koncernen har totalt 49 (34) anställda, 22 (15) kvinnor och 27 (19) män. Detta motsvarar 37 (23) heltidstjänster.

Driftsnetto

Driftsnetto för perioden uppgick till 237,0 Mkr (216,4), fördelat på affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Projekt respektive 159,3 Mkr (155,1), 81,5 Mkr (61,1) och -3,8 Mkr (0,2).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till 22,1 Mkr (18,6).

Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 16,0 Mkr (66,2).

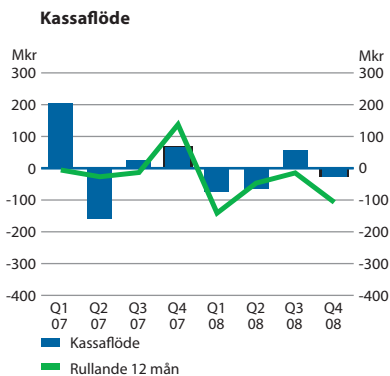
De orealiserade värdeförändringarna är till största delen hänförliga till fastigheter med nya kontrakt, driftsoptimering och färdigställande.

Andel i joint venture resultat

Resultatet i våra joint venture bolag uppgick till 36,7 (1,5) Mkr och består till största delen av projektförädlingsvinst på fastigheten Högsbo 21:2 i Göteborg, i vilken två av tre etapper nu har färdigställts. Fastigheten har nu övergått till en förvaltningsfastighet och vår andel av projektvinsten redovisas som joint venture.

Andel i intressebolag

Resultat från andel i intressebolag 8,1 (0,0) Mkr består till största delen av vinst från Platzer Holding AB.



Räntebärande skulder per 31 dec 2008

Ränteförfalloår	Mkr	Varav räntetak	Ränta, % 1)	Andel, %
2009	1 963,7	80,0	3,9	44,4
2010	1 127,7	1 007,0	3,8	25,5
2011	551,5	375,0	3,9	12,4
2012	611,8	500,0	4,0	13,8
2013	123,8		4,6	2,8
2014	49,5		4,6	1,1
Totalt	4 428,0	1 962,0	4,0	100,0

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2008-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Räntesäkringar via räntetak per 31 december 2008

Start-år	Slut-år	Ränta, %	Mkr
2004	2009	4,5	80,0
2006	2010	4,7	280,0
2005	2010	3,4	310,0
2005	2010	3,7	272,0
2005	2010	4,0	145,0
2005	2011	3,7	375,0
2007	2012	6,0	221,0
2007	2012	5,5	279,0
Totalt			1 962,0

Löptider för hyreskontrakt per 2008-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik			
2009-2011	38	79	24%
2012-2014	13	72	22%
2015+	17	63	20%
Kommersiellt			
2009-2011	198	57	17%
2012-2014	26	18	6%
2015+	12	35	11%
Bostäder och övrigt			
	1 924	87	
Totalt	2 228	411	100%

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -107,2 Mkr (137,4). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 17,7 Mkr (310,4).

Förvärv och försäljningar av förvaltningsfastigheter gav ett kassaflöde om -183,6 Mkr (-230,5). Förvärv och försäljningar av tillgångar via dotterföretag gav ett kassaflöde om -547,1 Mkr (95,6). Ökning av finansiella fordringar gav ett kassaflöde om -235,7 Mkr (-395,6). Sammantaget gav investeringsverksamheten ett kassaflöde om -966,9 Mkr (-531,6).

Förändring av lån uppgick till 988,8 Mkr (505,5). Transaktioner med egna aktier gav ett kassaflöde om 7,9 Mkr (-17,3). Utdelning gav ett kassaflöde om -154,7 Mkr (-146,9). Finansieringsverksamheten gav ett kassaflöde om 842,0 Mkr (341,3).

Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2008 till 40,5 Mkr (147,7).

Finansiering

Eget kapital

Brinovas egna kapital uppgick till 1 501,3 Mkr (2 446,4). Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 23,8 procent (40,2).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna, exklusive skulder till delägda bolag uppgick per 31 december till 4 428,0 Mkr (3 276,8), varav lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabège, Wihlborgs, Diös och Klövern uppgår till 1 064,5 Mkr (1 236,5). Den genomsnittliga räntan, per balansdagen, efter hänsyn tagen till räntederivat var 4,0 procent (4,0). Låneramen uppgick per 2008-12-31 till 5 172,3 Mkr.

Räntesäkring via räntetak har skett om totalt 1 962,0 Mkr mellan 1 och 5 år enligt tabell. 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.

Konvertibla skuldebrev

Backahill AB begärde under 2007 konvertering av samtliga konvertibla skuldebrev 2005/2010 till 2 501 786 nya aktier av serie B i Brinova. Konverteringen har påverkat nyckeltalen och inneburit en utspädning av aktieantalet.

Finansiering av aktieinnehav

Börsens nedåtgående trend har fortsatt efter periodens utgång vilket har medfört att vi har omförhandlat våra befintliga kreditavtal avseende aktiefinansieringen. Omförhandlingarna har inneburit förändrade villkor beträffande marginaler och säkerheter. Omförhandlingarna har dessutom inneburit att vi har amorterat ner aktiefinansieringen till 1 064,5 Mkr. Värdet på aktieinnehavet uppgick per den 31 december till 1 540,0 Mkr. Motsvarande börsvärde vid rapportens avlämnande uppgick till 1 595,1 Mkr.

Fastighetsbestånd per affärsområde

Affärsområden per 31 december 2008	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr
Logistik	29	441,1	2 131,6	217,9	98	214,6
Bostäder/Kommersiellt	97	257,6	2 122,9	206,7	94	193,8
Summa	126	698,7	4 254,5	424,6	96	408,4
Projekt	12	32,1	251,4	14,5	19	2,7
Totalt fastigheter	138	730,8	4 505,9	439,1	94	411,1

Fastighetsbestånd per 31 december 2008

Fastighetsbeståndet omfattade, per 31 december 2008, totalt 138 (69) helägda fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 439,1 Mkr (341,0) och ett bokfört värde om 4 505,9 Mkr (3 467,7). Fastigheterna är koncentrerade till södra och mellersta Sverige.

Brinovas totala uthyrningsbara yta uppgick till 730 800 kvadratmeter (606 400), fördelat på affärsområdena Logistik om 441 100 kvadratmeter (465 200), Bostäder/Kommersiellt om 257 600 kvadratmeter (113 300) och Projekt om 32 100 kvadratmeter (27 900).

Marknaden

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

Fastighetstransaktionerna har minskat beroende på den finansiella situationen i vår omvärld. Den turbulenta finansmarknaden har ökat osäkerheten och därmed har avkastningskraven stigit jämfört med de toppriser som betalats på vissa marknader under 2007.

Vi kan konstatera att KPI för oktober månad, vilket ligger till grund för hyresreglering på de flesta kommersiella lokaler, ökade med ca 4 procent.

Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Summan av våra bokförda värden på de fastigheter som externvärderats under 2008 uppgår per 2008-12-31 till 1 808 Mkr vilket inte överstiger de värden som externvärderarna kommit fram till. De ökade direktavkastningskraven på marknaden har uppvägs av Brinovas projektutveckling och starka hyrestillväxt.

Investeringar och försäljningar i fastighetsbeståndet

Investeringarna uppgick under perioden till 1 637,2 Mkr (450,1), varav förvärv av fastigheter stod för 1 477,0 Mkr (231,5) och investeringar i fastigheter och projekt för 160,2 Mkr (218,6), varav huvuddelen avser investeringar i Unionen 24, Bronsringen 1 och 3 och Hästhagen 4.

Brinova har tillsammans med Ernströmgruppen samt Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän bildat ett nytt gemensamt bolag, Platzer Fastigheter AB. Brinovas innehav i det nya bolaget uppgår till 25 procent. Bolaget kommer preliminärt att ha ett totalt fastighetsvärde om 3,2 miljarder kronor och ett fastighetsbestånd med en yta om ca 280 000 kvm. Brinova har, till Platzer, överfört fastigheterna Nordstaden 14:1, Gullbergsvass 1:1, Gasklockan 2 och Backa 18:9 med en total yta uppgående till 28 226 kvm. Fastighetsvärdet uppgick på dessa fastigheter till 549,0 Mkr. Försäljningen medförde en realiserad värdeförändring om 10 Mkr.

Brinova övertog Skooghs i Kristianstad den 5 maj 2008 genom bolagsförvärv till ett fastighetsvärde om 1 245 Mkr.

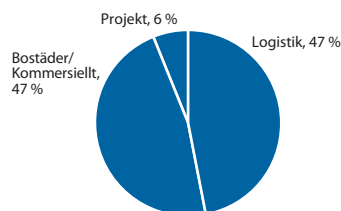
Brinova förvärvade, inom Affärsområde Bostäder/Kommersiellt, tre fastigheter av Bergendahl & Son Fastighets AB till ett fastighetsvärde om 175 Mkr.

Fastighetsbestånd per 31 december 2008

Mkr	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd per 1 januari 2008	3 467,7	69
Förvärv ¹⁾	1 477,0	74
Investeringar i befintliga fastigheter	160,2	
Försäljningar	-614,2	-5
Komponentavskrivningar rörelsefastighet mm	-0,8	
Orealiserade värdeförändringar	16,0	
Totalt 31 december 2008	4 505,9	138

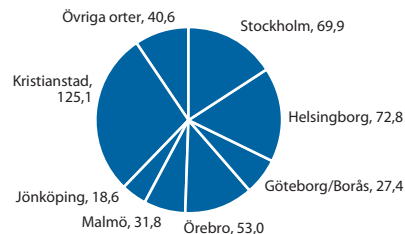
1) Antalet fastigheter har ökat med två via fastighetsregleringar.

Fastighetsbestånd per affärsområde, %



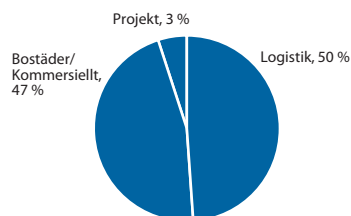
Bokfört värde, 4 505,9 Mkr

Hyresvärde per region, Mkr



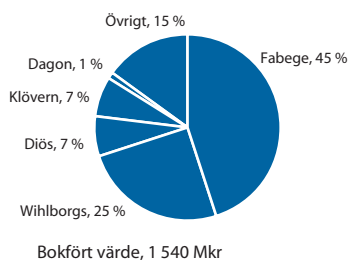
Hyresvärde, 439,1 Mkr

Hyresvärde per affärsområde, %



Hyresvärde, 439,1 Mkr

Aktieinnehav per 31 december 2008, %



Aktieinnehav per 31 december 2008

Aktie	Bokfört värde, Mkr
Fabege	698,7
Wihlborgs	386,7
Platzer	180,9
Klöver	113,1
Diös	100,6
Dagon	13,1
Övriga delägda bolag	46,9
Summa bokfört värde	1 540,0

Aktieinnehav

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

Fabege är verksamt i Stockholmsregionen med fokus på kommersiella fastigheter och projekt. Brinovas innehav uppgick per den 31 december 2008 till 23 291 092 aktier, vilket motsvarar 14,2 procent av kapitalet och rösttalet beräknat på utestående aktier.

Wihlborgs är verksamt i Öresundsregionen med fokus på kommersiella fastigheter. Brinovas innehav uppgick per den 31 december 2008 till 3 866 964 aktier motsvarande 10,7 procent av kapitalet och rösttalet beräknat på utestående aktier.

Diös är verksamt i norra Sverige med inriktning på fastigheter med hög direktavkastning. Brinovas innehav uppgick per den 31 december 2008 till 5 847 420 aktier, motsvarande 17,5 procent av kapitalet och rösttalet beräknat på utestående aktier.

Klöver är verksamt i hela södra Sverige och utvecklar med lokal närvaro aktivt kommersiella fastigheter i större svenska städer. Brinovas innehav uppgick per den 31 december 2008 till 6 210 952 aktier i Klöver, motsvarande 3,9 procent av kapitalet och rösttalet beräknat på utestående aktier.

Dagon är verksamt i hela landet med förvaltnings- och utvecklingsområden från Malmö i söder till Sollefteå i norr. Per den 31 december 2008 uppgick Brinovas innehav till 340 151 aktier, motsvarande 1,7 procent av kapitalet och rösttalet beräknat på utestående aktier.

Brinova har under perioden erhållit en total utdelning om ca 136 Mkr.

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

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

Per den 31 december 2008 uppgick det bokförda värdet inom aktieinnehav till 1 540,0 Mkr (2 355,5).

Värdering av aktieinnehav

Vid marknadsvärderingen av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös, Klöver och Dagon per 31 december 2008 uppgick den orealiserade förlusten gentemot gällande börskurs till 1 024,3 Mkr i förhållande till värdet per 31 december 2007. Brinovas bedömning är att bolagen fortsatt har en stabil intjäning och en långsiktigt god utveckling samt ett högre substansvärde än gällande börskurs. Sammantaget gör detta att Brinova ser börsens nedgång som temporär och redovisar fortsatt värdeförändringen i aktieinnehavet mot det egna kapitalet.

Brinovaaktien

Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, Mid Cap-listan. Stängningskursen den 31 december 2008 var 35,50 kr mot öppningskursen den 2 januari 2008 som var 96,75 kr, vilket innebär en minskning under året med ca 63,3 procent. OMX Stockholm All-Share Index minskade under motsvarande period med ca 42 procent. Under perioden har Brinovaaktien som högst noterats i 110,25 kr och som lägst i 28,40 kr. Se vidare på brinova.se under Ekonomi/Direkt Från Börsen.

Innehav av egna aktier

Vid årsstämman den 3 maj 2007 beslutades om bemyndigande för styrelsen att dels förvärva och dels avyttra egna aktier. Under 2007 inleddes ett återköpsprogram som fortsatte under perioden. Totalt har 1 321 912 B-aktier köpts tillbaka och sedan har 1 047 620 aktier avyttrats genom förvärv av Skooghs Fastigheter. Brinovas eget innehav per den 31 december 2008 är 274 292 aktier, motsvarande 1,1 procent av kapitalet och 0,7 procent av rösterna.

Resultaträkningar – koncernen				
Koncernen	2008	2007	2008	2007
Mkr	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter	99,3	78,9	381,0	308,8
Fastighetskostnader	-42,8	-25,4	-144,0	-92,4
Driftnetto	56,5	53,5	237,0	216,4
Central administration	-9,2	-3,7	-22,1	-18,6
Övriga rörelseintäkter	1,0	0,9	2,2	5,3
Övriga rörelsekostnader	-	0,2	-	-3,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,6	53,9	10,6	72,9
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	5,7	16,0	66,2
Andel i resultat från intressebolag	1,7	-	8,1	-
Andel i joint venture resultat	-0,9	-0,5	36,7	1,5
Rörelseresultat	49,7	110,0	288,5	340,6
Finansiella intäkter ¹⁾	5,3	5,0	148,5	204,0
Finansiella kostnader	-53,0	-44,7	-189,5	-155,9
Resultat efter finansiella poster	2,0	70,3	247,5	388,7
Skatt	11,0	-6,3	-6,4	-37,5
Periodens resultat	13,0	64,0	241,1	351,2
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	12,9	64,0	241,0	351,2
Periodens resultat fördelat på minoritetsintresse	0,1	-	0,1	-
Nyckeltal före utspädning				
Eget kapital, kr per aktie	60,4	98,2	60,4	98,2
Periodens resultat, kr per aktie	0,5	2,6	9,9	14,7
Antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,9	24,8	24,9
Nyckeltal efter utspädning				
Eget kapital, kr per aktie	60,4	98,2	60,4	98,2
Periodens resultat, kr per aktie	0,5	2,6	9,9	14,2
Antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,9	24,8	24,9

¹⁾ Under fjärde kvartalet har omklassificering skett av resultateffekten av räntederivat från finansiella intäkter till finansiella kostnader, även jämförelsetalen är korrigerade.

För vidare information vänligen kontakta:

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

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

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

Finansiell rapportering

Årsstämma kl. 15.00 i Helsingborg	28 april
Delårsrapport 1:a kvartalet 2009	14 maj 2009
Delårsrapport 2:a kvartalet 2009	8 juli 2009
Delårsrapport 3:e kvartalet 2009	19 november 2009
Bokslutskommuniké 2009	25 februari 2010

Beräknat utdelningsgrundande resultat

Koncernen Mkr	2008 jan-dec
Periodens resultat exklusive minoritet	241,0
Orealiserade värdeförändringar på kvarvarande fastigheter	-16,0
Återläggning orealiserade värdeförändringar på sålda fastigheter	0,1
Orealiserade värdeförändringar i intressebolag	-52,2
Resultat försäljning egna aktier	15,0
Skattekonsekvens Brinova	19,1
Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål	207,0

Affärsområden

Koncernen Mkr	2008 okt-dec	2007 okt-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Fördelning per affärsområde				
Hysesintäkter				
Logistik	52,5	54,9	206,9	208,0
Bostäder/Kommersiellt	46,1	22,7	167,2	96,1
Projekt	0,7	1,3	6,9	4,7
Totalt	99,3	78,9	381,0	308,8
Rörelseresultat				
Logistik	41,0	75,2	176,8	255,6
Bostäder/Kommersiellt	17,7	34,1	90,6	85,6
Projekt	-1,6	4,9	-3,8	5,1
Aktieinnehav	0,8	-1,6	44,8	10,7
Koncerngemensamt	-8,2	-2,6	-19,9	-16,4
Totalt	49,7	110,0	288,5	340,6

Balansräkningar

Koncernen Mkr	2008 31 dec	2007 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	4 492,0	3 461,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	14,8	6,5
Finansiella anläggningstillgångar	1 643,5	2 396,7
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	107,4	73,9
Likvida medel	40,5	147,7
Summa tillgångar	6 298,2	6 086,7
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	1 498,2	2 446,4
Eget kapital hänförligt till minoritet	3,1	-
Långfristiga skulder		
Övriga räntebärande långfristiga skulder	4 442,6	3 263,9
Icke räntebärande långfristiga skulder	-	0,3
Uppskjuten skatteskuld	144,7	143,0
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	67,5	24,0
Icke räntebärande kortfristiga skulder	142,1	209,1
Summa eget kapital och skulder	6 298,2	6 086,7

Nyckeltal

Koncernen i procent	2008	2007	2008	2007
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Avkastning på eget kapital, procent	0,8	2,5	12,2	13,7
Avkastning på totalt kapital, procent	0,9	1,9	7,1	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,0	2,6	2,3	3,5
Soliditet inklusive minoritetsintressen, procent	23,8	40,2	23,8	40,2

Förändring i eget kapital

Koncernen	2008	2007
Mkr	31 dec	31 dec
Ingående balans	2 446,4	2 673,8
Lämnad kontant utdelning aktieägare	-154,7	-146,9
Förändring reserver	-1 042,4	-759,1
Ökning aktiekapital	-	25,0
Övrigt tillskjutet kapital	-	319,7
Återköp av egna aktier	-102,1	-17,3
Försäljning egna aktier	110,0	-
Förändring minoritet	3,1	-
Periodens resultat exklusive minoritet	241,0	351,2
Utgående balans	1 501,3	2 446,4
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare, Mkr	1 498,2	2 446,4
Minoritetsintressen, Mkr	3,1	-

Kassaflöden

Koncernen	2008	2007
Mkr	jan-dec	jan-dec
Resultat efter finansiella poster	247,5	388,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-70,1	-205,3
Betald skatt	-0,2	-1,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	177,2	181,7
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-55,8	86,2
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	-103,7	59,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17,7	327,7
Tillgångsförvärv	-762,5	-124,2
Avyttring av tillgångar via dotterföretag	215,4	219,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-183,6	-256,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	25,5
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,5	-1,1
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0
Ökning(-)/minskning(+) av finansiella fordringar	-235,7	-395,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-966,9	-531,6
Förändring av lån	988,8	505,5
Transaktioner med egna aktier	7,9	-17,3
Utbetald utdelning	-154,7	-146,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	842,0	341,3
Periodens kassaflöde	-107,2	137,4
Likvida medel vid periodens början	147,7	10,3
Likvida medel vid periodens slut	40,5	147,7

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat före skatt på –5,8 Mkr (190,1). Investeringar gjordes med 992,6 Mkr (133,1) som bl.a. bestod av aktieägartillskott till Brinova Nova 181 AB, aktier i intressebolaget Platzer Fastigheter AB, förvärv av bolag från Bergendahl & Son Fastighets AB samt förvärv av Skooghs.

Bolagsförsäljningar av Brinova Log, Mölndal AB, Brinova Backa Två AB, Brinova Göteborg Nord AB, Brinova Gullbergsvass AB och Brinova Nova 181 AB har gett ett resultat om 20,6 Mkr.

Omsättningen i moderbolaget, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 28,1 Mkr (25,0).

Resultaträkningar – moderbolaget		
Moderbolaget Mkr	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Nettoomsättning	28,1	25,0
Kostnad för utförda tjänster	-47,8	-42,5
Bruttoresultat	-19,7	-17,5
Intäkter från andelar i koncernbolag och joint venture ¹⁾	39,6	202,3
Kostnader för andelar i koncernbolag och joint venture ¹⁾	-4,7	-6,0
Rörelseresultat	15,2	178,8
Finansiella intäkter och kostnader		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	30,7	42,3
Räntekostnader och liknande kostnader	-51,7	-31,0
Resultat före skatt	-5,8	190,1
Skatt på periodens resultat	5,9	-4,1
Periodens resultat	0,1	186,0¹⁾

¹⁾ Intäkter och kostnader från andelar i koncernbolag och joint venture ingår försäljningar och resultat från andelar i koncernbolag respektive joint venture.

Balansräkningar – moderbolaget		
Moderbolaget Mkr	2008 31 dec	2007 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,9	0,8
Finansiella anläggningstillgångar	2 615,8	1 746,5
Uppskjutna skattefordringar	28,0	15,2
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	460,5	688,9
Likvida medel	30,1	147,6
Summa tillgångar	3 135,3	2 599,0
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 898,4	2 062,7
Långfristiga skulder		
Räntebärande långfristiga skulder	575,0	-
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	633,3	516,5
Icke räntebärande kortfristiga skulder	28,6	19,8
Summa eget kapital och skulder	3 135,3	2 599,0

Nyckeltal, koncernen

Nyckeltal, koncernen		
	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	12,2	13,7
Avkastning på totalt kapital, %	7,1	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	3,5
Soliditet, %	23,8	40,2
Rörelseresultat, Mkr	288,5	340,6
Resultat efter finansiella poster, Mkr	247,5	388,7
Periodens resultat, Mkr	241,1	351,2
Balansomslutning, Mkr	6 298,2	6 086,7
Aktierelaterade		
Före utspädning		
Eget kapital per aktie, kr	60,35	98,20
Resultat per aktie, kr	9,86	14,68
Kassaflöde per aktie, kr	-4,39	5,74
Antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,9
P/E-tal ¹⁾	4	7
Efter utspädning		
Eget kapital per aktie, kr	60,35	98,20
Resultat per aktie, kr	9,86	14,21
Kassaflöde per aktie, kr	-4,39	5,48
Antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,9
P/E-tal ¹⁾	4	7
Fastighetsrelaterade		
Hysesintäkter, Mkr	381,0	308,8
Driftsnetto, Mkr	237,0	216,4
Hysesvärde, Mkr ²⁾	439,1	341,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94	94
Uthyrbar yta, tkvm	730,8	606,4

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

²⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde

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

Resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Driftöverskottet

Driftnetto enligt resultaträkning.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova Fastigheter AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med *International Financial Reporting Standards* (IFRS) utgivna av *International Accounting Standards Board* (IASB) samt tolkningsuttalanden från *International Financial Interpretations Committee* (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från *Rådet för finansiell rapportering*; RFR 2.1, Redovisning för juridiska personer. Avvikelser från IFRS föranleds i vissa fall av begränsningar till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för 2007. För närmare information om principerna hänvisas till årsredovisningen.

De nya och reviderade standarder och tolkningsmeddelanden som antagits av IASB/IFRIC och godkänts av EU med ikraftträdande 1 januari 2008 har inte bedömts påverka Brinova Fastigheter AB:s finansiella rapporter på annat sätt än genom krav på vissa tillkommande upplysningar.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Brinovas risker beskrivs i Årsredovisningen 2007 på sidorna 34–39. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Helsingborg den 25 februari 2009, Brinova Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Granskningsrapport

Jag har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari till 31 december 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

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

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

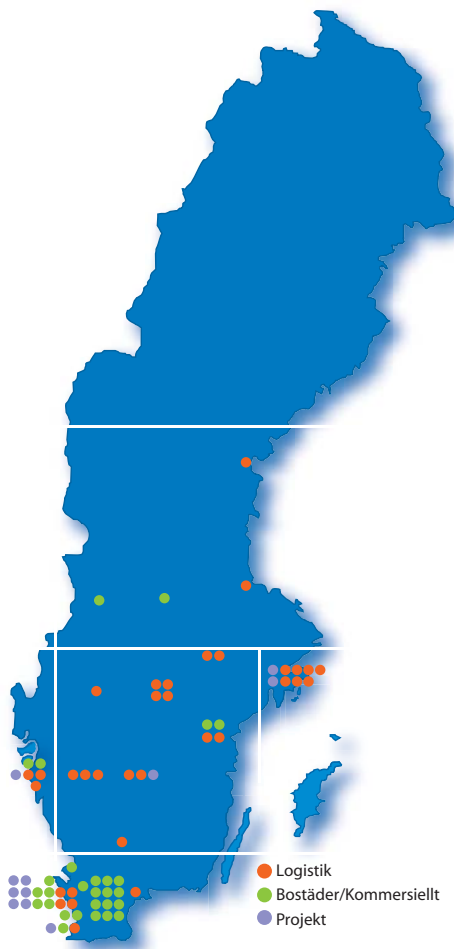
Helsingborg den 25 februari 2009, SET Revisionsbyrå AB



Willard Möller
Auktoriserad revisor

B

Brinovas fastighetsbestånd per 2008-12-31



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

