



Positiv utveckling 2009

- Förbättrad avkastning på fastighetsportföljen
- Flera logistikpositioner etablerade
- Projektutveckling om 279 Mkr
- Stärkt finansiell position
- Förvärv av tre fastighetsprojekt

Prioriterade aktiviteter 2010

- Utveckling av ett nytt affärsområde – omsorgsfastigheter
- Fortsatt utveckling av Logistikposition.com
- Fortsatt konceptutveckling inom kommersiellt
- Fortsatt strukturering av gjorda förvärv
- Förvärv av utvalda fastighetsprojekt

Innehåll

Brinova i korthet
2009 i korthet

Inledning

VD har ordet	2–3
Marknadsöversikt – Fastigheter	4–5
Marknadsöversikt – Logistik	6
Marknadsöversikt – Aktier	7
Ledningen om läget	8–9

Förvaltningsberättelse

Affärsmodellen	10–13
Finansiella mål	12
Fastighetsutveckling	14–15
Fastighetsförvaltning	16–18
Strukturering av fastighetstillgångar	19
Aktieförvaltning	20–21

Verksamheten 2009

Kommentarer till året	23–27
Fastighetsrörelsen	28–29
Aktieinnehav	30–31
Finansiering	32–33
Värderingar	34–35
Riskhantering	36–39

Finansiella rapporter

Finansiella rapporter Koncernen	40
Resultaträkningar	41
Balansräkningar	42
Förändringar i eget kapital	43
Kassaflödesanalys	44
Moderbolaget	
Resultaträkningar	45
Balansräkningar	46
Förändringar i eget kapital	47
Kassaflödesanalys	48
Noter	49–79
Vinstdisposition samt underskrifter	80
Revisionsberättelse	81

Hållbarhet

Miljö, människor och moral	82–83
----------------------------	-------

Bolagsstyrningsrapport

Företagsledning	88
Styrelse	89
Brinova-aktien	90–91

Översikter

Översikt – 7 år	92
Definitioner	92
Fastighetsförteckning	Under fliken
Sammanställning fastighetsbestånd	På fliken

Under fliken
1

Kallelse till årsstämma

Tid och plats

Årsstämma i Brinova Fastigheter AB (publ) hålls den 22 april 2010 klockan 15.00 på Sundspärlan, Fältarpvägen i Helsingborg.

Rätt att delta

För rätt att delta i stämman måste aktieägare vara införd i den av Euroclear Sweden AB (tidigare VPC AB) förda aktieboken senast den 16 april 2010. Aktieägare som låtit förvaltare registrera 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 den 16 april 2010 klockan 14.00 via e-post 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 (publ), Bolagsstämma, Box 852, 251 08 Helsingborg.

Vid anmälan ska aktieägare uppgive namn, person/organisationsnummer, adress, telefonnummer, eventuella biträden och antal aktier. Sker deltagande med stöd av fullmakt, registreringsbevis eller annan behörighetshandling bör sådan sändas in i god tid före stämman till Brinova Fastigheter AB.

Utdelning

Styrelsen föreslår utdelning 3,50 kr per aktie (föregående år 3,00 kr per aktie).

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

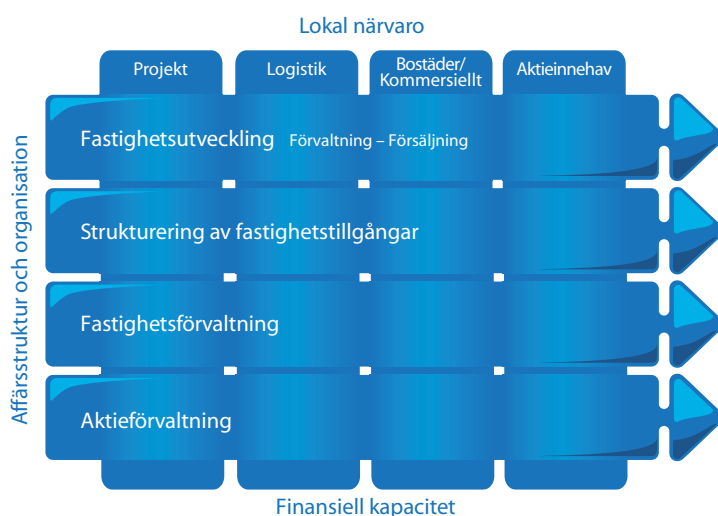
Jonas Hallström, IR/Marknadskoordinator.
Tel. 042-449 22 43. Mobil 0730-70 22 43.
jonas.hallstrom@brinova.se

WWW 

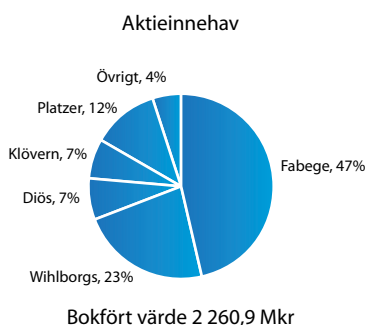
Symbolen visar att mer eller uppdaterad information finns på www.brinova.se där också vår interaktiva årsredovisning publiceras.

Ett modernt fastighetsbolag

Brinova är ett modernt fastighetsbolag. För oss är det kunderna och deras behov som står i centrum, inte fastigheterna. För att skapa intäkter och ökade värden arbetar vi med fyra olika samverkande affärsprocesser: Fastighetsutveckling, Strukturering av fastighetstillgångar, Förvaltning och Aktieförvaltning.



Dessa fyra kompletterande och över tiden varierande processer är gemensamma för våra fyra rapporterade affärsområden Projekt, Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Aktieinnehav. Tillsammans bildar de en kompetent, balanserad och flexibel affärsstruktur.



Aktieinnehav

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

Hur är läget?

Fastighetsinnehav

Brinova har en för varje tillfälle väl balanserad portfölj av egna fastigheter som genererar ett löpande kassaflöde.

Fabege AB

Fabege har fokus på kommersiella fastigheter och projekt koncentrerade till välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Wihlborgs Fastigheter AB

Wihlborgs fokuserar på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet ligger i Malmö och Helsingborg, där Wihlborgs är en ledande aktör, samt i Lund och Köpenhamn.

Diös Fastigheter AB

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

Klövern AB

Klövern är ett utvecklande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro.

Platzer Fastigheter AB

Platzer är ett av de ledande fastighetsbolagen i Göteborgsregionen med inriktning mot kommersiella lokaler.

Fastighets AB Tornet

Tornet kommer att producera och förvalta hyresrätter på svenska tillväxtorter. Under första kvartalet 2010 apporterar Brinova in 25 bostadsfastigheter till ett marknadsvärde om drygt 600 Mkr, i det tillsammans med Peab och Fabege nystartade bolaget.

Projekt

Vi identifierar och förvärvar strategiskt placerade tomter och fastigheter och utvecklar dem genom ny- eller ombyggnad. Vi har en intressant portfölj med pågående och kommande projekt som kommer att skapa nya värden.

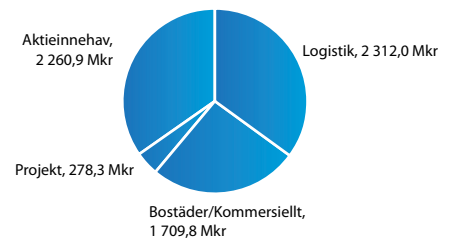
Logistik

Genom vår löpande och djupa analys av trenderna inom logistik och varuflöden identifierar och förvärvar vi tidigt strategiska logistiklägen där vi utvecklar kundanpassade lösningar. Väletablerade kunder och långsiktiga åtaganden skapar stabila kassaflöden och värdetillväxt.

Bostäder/Kommersiellt

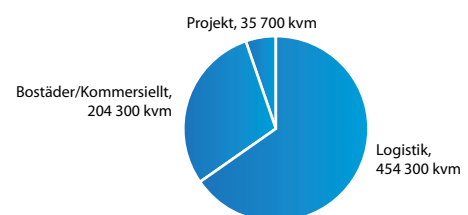
Vi förädlar och optimerar bostads- och kommersiella fastigheter tillsammans med kunderna och hyresgästerna, vilket skapar stabila driftsöverskott och god värdetillväxt.

Bokfört värde per affärsområde,



Bokfört värde 6 561,1 Mkr

Fastigheternas ytfördelning



Totalt 694 300 kvm



2009 i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 427,5 Mkr (381,0).
- Driftöverskottet ökade till 288,4 Mkr (237,0).
- Utdelning från aktieinnehav uppgick till 86,8 Mkr (136,2).
- Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter före skatt ingår med 27,0 Mkr (16,0).
- Resultatet efter skatt blev 312,1 Mkr (241,1).
- Resultatet per aktie uppgick till 12,57 kr (9,86).
- Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning med 3,50 kr (3,00 kr) per aktie.

Viktiga händelser

- 29 fastigheter om totalt 50,0 tkvm till ett fastighetsvärde av 525,7 Mkr avyttrades med ett sammanlagt realiserat resultat om 48,2 Mkr.
- 1 fastighet, endast innefattande mark, till ett värde av 51,3 Mkr förvärvades.
- Investeringar i fastigheter och projekt uppgick till 244,2 Mkr.
- Bolag bildat med Karlshamns kommun för utveckling av logistikcentrum.
- Nytt fastighetsbolag, Fastighets AB Tornet, bildas tillsammans med Peab och Fabege.
- Brinova lämnar ett uppköpserbjudande till aktieägarna i Fastighets AB Fosema.

Koncernen i siffror

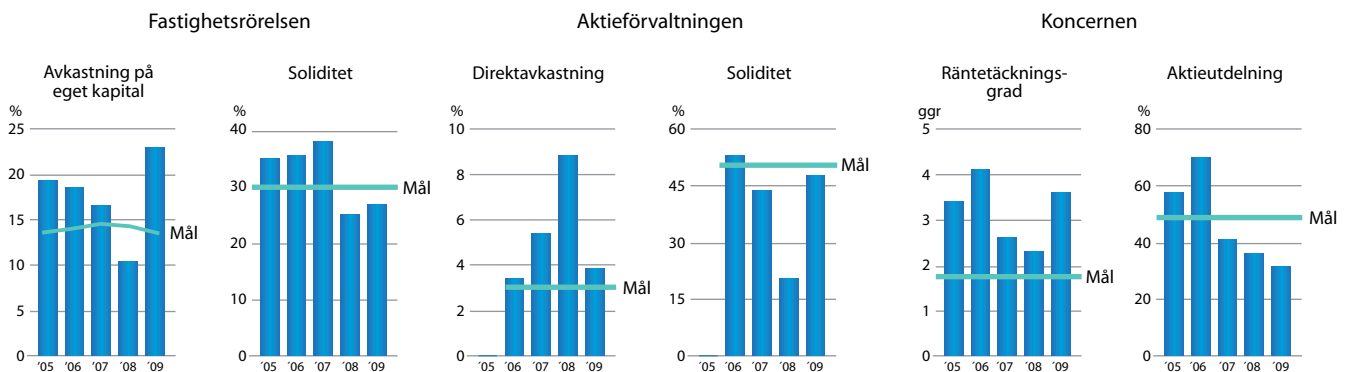
	2009-12-31	2008-12-31
Resultat efter finansiella poster, Mkr	330,5	247,5
Periodens resultat, Mkr	312,1	241,1
Balansomslutning, Mkr	6 795,2	6 298,2
Eget kapital per aktie, kr	92,56	60,35
Resultat per aktie, kr	12,57	9,86
Hyresintäkter, Mkr	427,5	381,0
Driftnetto, Mkr	288,4	237,0
Hyresvärde, Mkr ¹⁾	432,0	439,1
Uthyrbar yta, tkvm	694,3	730,8
Direktavkastning före fastighetsadministration, % ¹⁾	7,2	6,7

1) På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

WWW ► Följ Brinovas rapporter kvartal för kvartal.

Tre starka skäl att investera i Brinova

- 1 Projektdrivet affärskunnande
- 2 Starka nätverk
- 3 Löpande bra förvaltningsresultat



Ett framgångsrikt 2009 och nya möjligheter 2010

2009 blev ett på många sätt bra år för fastighetsbranschen och inte minst för Brinova. Vår helägda fastighetsrörelse och aktieportföljen har haft en fin utveckling. Vi har ett attraktivt bestånd med små vakanser och stabila kunder. I enlighet med våra prioriteringar så kunde vi också öka vårt driftsöverskott.

// Vi är väl positionerade för att agera offensivt och kan ta tillvara de affärstillfällen som marknaden ger.



Låga räntor i allmänhet och för Brinova i synnerhet gjorde också att vi kunde redovisa den högsta avkastningen på vårt egna kapital någonsin.

Värdet på vår portfölj med noterade aktier steg kraftigt tack vare ett allmänt mycket bra börs klimat. Aktiekurserna som för ett år sedan inte alls speglade de underliggande värdena i företagen är på väg tillbaka. Jag tycker samtidigt att det finns ett stort utrymme för en god långsiktig värdeutveckling i våra börsnoterade aktieinnehav.

Det gångna året, då vi som planerat fokuserade på förvaltning, är förmodligen det bästa beviset hittills på att vår flexibla affärsmodell fungerar.

Vår affärsmodell bygger på fyra processer varav två fokuserar på förvaltning och två är mer utvecklande och transaktionsinriktade. Projektutveckling är det område som binder minst kapital men som samtidigt är grunden för vår verksamhet. Vår verksamhet ska präglas av att vi skapar möjligheter och realiserbara värden som kunden kanske ännu inte upptäckt själv.

Tre stora projekt färdigställda

Vi färdigställde också under året tre stora projekt i Nykvarn, Jordbro och Göteborg. I slutet av året kunde vi också genomföra ett antal framgångsrika försäljningar. Samtidigt har vi startat upp projekt som kommer att få stor betydelse för Brinovas framtida möjligheter att skapa värden.

Flera strategiska affärer och ett nytt område

Jag vill framför allt peka på några affärer av stor strategisk betydelse. Som en slutfas av omstruktureringen av Skooghs fastigheter kunde vi i november tillkännage att vi, tillsammans med två andra bolag,

// Det gångna året är förmodligen det bästa beviset hittills på att vår flexibla affärsmodell fungerar.



skapat ett nytt bostadsfastighetsbolag, Fastighets AB Tornet. Brinova kommer att tillskjuta fastigheter för ett marknadsvärde om 607 Mkr i bolaget och blir i gengäld ägare till 10 procent av bolaget. Förutom att fastigheterna kommer in i en miljö där de kan fortsätta utvecklas bidrar affären till att stärka Brinovas balansräkning och därmed lägga grunden för nya framgångsrika affärer.

I december lämnade vi ett bud till aktieägarna i det onoterade fastighetsbolaget Fosema. I och med affären som främst finansieras genom en nyemission av Brinovaaktier samt vårt innehav av egna aktier skapar vi ett nytt affärsområde, Omsorgsfastigheter. Det är ett mycket intressant område där vi ser bra tillväxtpotentialer framöver. Fastigheter med inriktning på äldreboende passar dessutom mycket bra in i Brinovas inriktning där vi under lång tid byggt upp särskild kompetens att hantera så kallade enanvändarhus, det vill säga fastigheter där vi bara har en hyresgäst att förhandla med och ta hand om.

En tredje affär som kommer att få stor betydelse för oss i framtiden är etableringen av Logistikposition Karlshamn. Tillsammans med kommunen kommer vi att utveckla ett nytt stort logistikcenter i stadens hamnområde som kommer att bli ett mycket viktigt nav i den växande handeln över Östersjön. Karlshamn ingår i det riksomfattande nätverket Logistikposition.com som ger kunden flera fördelar som finns väl beskrivna längre fram och inte minst på vår hemsida.

En stabil grund för framtiden

Vi har gjort vad vi sa att vi skulle i början av 2009. Vi har en av branschens lägsta snittrentor, vi har en stabil intjäning, vi har små kundförluster och i hyresmarknaden finns fortsatt efterfrågan.

Under året har vi fått tillbaka stora värden i vår aktieportfölj.

Marknaden för logistikfastigheter går fortsatt bra och vi har etablerat nya logistikpositioner i Katrineholm, Karlshamn och Helsingborg.

Vi arbetar nu vidare med en stor och intressant projektportfölj. Vi kommer också att fortsätta vår systematiska och aktiva sökning av nya projekt som vi kan utveckla. Det inkluderar naturligtvis också struktureringar av fastighetsbestånd. Att tillståndet på finansmarknaden successivt återgår till att mer likna ett normaltillstånd skapar affärsmöjligheter när andra aktörer väljer att se över sina fastighetsportföljer. Vi är väl positionerade för att agera offensivt och kan ta tillvara de affärstillfällen som marknaden ger.

Brinova står på en mycket stabil finansiell grund när vi nu har tagit steget in i ett nytt decennium. Eftersom utsikterna för de kommande åren baseras väldigt mycket på ränteläget känns det bra att Brinova har säkrat låga räntor under lång tid framöver.

Det är inte bara finansiell styrka som krävs för att göra bra affärer. Det behövs också bra medarbetare och samarbetspartners med en gedigen erfarenhet och goda nätverk, vilket vi har. Inte minst har vi stor nytta av alla de kontakter och affärsuppslag som vi får del av via våra delägda fastighetsbolag.

Det tycker jag borgar för att vi kan se fram emot ett spännande och framgångsrikt 2010.

Helsingborg i mars 2010

Anders Silverbåge

2009 – ett spännande fastighetsår

Inledningen av 2009 präglades av stor osäkerhet. Den internationella bankkrisen spred sig.

Men ett gemensamt och snabbt agerande från centralbankerna skapade andrum i ekonomin. Depressionsrädslan ersattes av stimulanser och gav glimtar av hopp.

Av Stefan Engberg, fristående finansanalytiker.

Efterfrågan på lokaler påverkas av den ekonomiska utvecklingen, både internationellt, nationellt och regionalt. Under inledningen av 2009 bekräftades farhågorna om en recession i svensk ekonomi. Samtidigt var kreditmarknaden i ett fortsatt chocktillstånd. Centralbanker och regeringar i västvärlden inledde en serie av stödåtgärder. Oron på den internationella finansmarknaden dämpades och en depression av historiska mått undveks. Industriproduktionen föll kraftigt till följd av minskad efterfrågan. Fordonsindustrin drabbades hårt i hela världen. 2009 års arbetslöshetssiffror och lagda varsel pekar mot en rekordhög svensk arbetslöshet under 2010.

Eftersom lokaler hyrs med relativt långfristiga avtal, 3-10 år, dröjer det innan en avmattning märks hos fastighetsägarna. Den svenska ekonomin passerade toppen under 2008 och var under stora delar av 2009 i en recessionsfas. Storstockholm och Mälardalen tillsammans med Malmöregionen blev under 2009 vinnare i tillväxtutvecklingen. Detta till följd av att den privata tjänstesektorn ej drabbats i samma utsträckning som den varuproducerande delen av ekonomin. Tjänstesektorn står för över hälften av antalet sysselsatta i Stockholmsregionen i jämförelse med övriga Sverige, där den utgör cirka en tredjedel. Antalet stora industriföretag är relativt högre för Göteborgsregionen än de övriga storstadsområdena. Enligt Konjunkturinstitutet (KI) var BNP utvecklingen i Sverige -4,4 procent under 2009. Däremot ökade den privata konsumtionen under 2009 med stöd från sänkta räntekostnader.

Utvecklingen på arbetsmarknaden är viktig både för hur konsumtionen och efterfrågan på lokaler och bostäder blir framöver. Arbetslösheten i Sverige uppgick vid slutet av 2009 enligt KI till 8,5 procent och förväntas stiga till 10 procent under 2010-2011.

Under 2010 beräknar flera prognosinstitut att lågkonjunkturen kan vara nära sin botten. Inflationstakten i Sverige, mätt som konsumentprisindex (KPI), var 2009 under Sveriges Riksbanks

uppsatta mål. Per den 4 januari 2010 uppgick Sveriges Riksbanks referensränta till 0,5 procent och den tioåriga svenska statsobligationsräntan till 3,34 procent.

Fastighetsinvesterarmarknaden

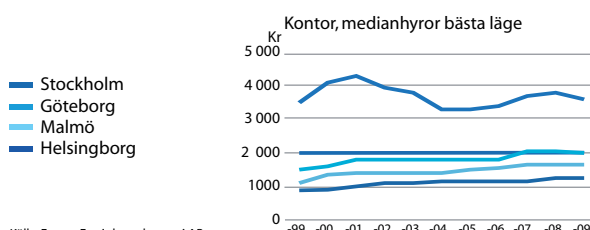
Aktiviteten och omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden var under inledningen av 2009 mer eller mindre helt frånvarande. Nervösa banker i kombination med osäkerhet kring eventuella interventioner lamslog fastighetsmarknadens aktörer. Omsättningen av hyresfastigheter minskade på helårsbasis. För 2009 kan de fastighetsrelaterade investeringarna (hyresfastigheter inklusive bolagsaffärer) summeras till omkring 45-55 Mdr kr. Intresset för fastighetsinvesteringar, direkt eller via onoterade eller noterade aktier, ökade markant under sista kvartalet 2009. Ett flertal banker återupptog sin kreditgivning till fastighetsinvesterarare.

För första gången på länge blev svenska investerare nettoköpare. De icke nordiska ägarna avyttrade för drygt 5 Mdr kr. Investerare från övriga Norden köpte och sålde för lika stora belopp, cirka 3 Mdr kr. De utländska placerarnas andel av den totala volymen minskade till drygt 10 procent. För fastighetsmarknaden saknades lättillgängligt kapital. En rad planerade "storaffärer" ställdes in när finansiering inte gick att få. Ett dystert konjunkturläge och brist på lånemöjligheter under året gav inledningsvis stigande direktavkastningskrav. De låga räntenivåerna för befintlig finansiering i kombination med ökad tillgänglighet till lån stabiliserade direktavkastningskraven under sista kvartalet. Vid slutet av året var nivåerna ändå generellt högre än vid inledningen av 2009.

Hyresmarknaden

Kommersiella lokaler – god efterfrågan på bra lägen

Krisen för världsekonomin märktes under inledningen av 2009 i form av en minskad efterfrågan på lokaler från tillkommande hyresgäster. Trots en snabb konjunkturavmattning kunde många fastighetsägare fortfarande notera höga uthyrningsgrader. Antalet så kallade dolda vakanser, lokaler där hyresgästen flyttat men fortfarande betalar hyra, har ökat i alla storstäder. Effekten blir att dessa ytor bjuds ut på andrahandmarknaden i kampen om hyresgäster. Stockholm med ett utbud av kommersiella lokaler kring 14 miljo-





ner kvm har landets största kontorsmarknad. Intresset för moderna och flexibla kontor steg fortsatt under 2009. Det rådde köparens marknad på flertalet kontorsdelmarknader. Andelen nytillkommande hyresgäster är ytterst liten.

Vakansgraden i hela beståndet ökar i takt med antalet nyproducerade kontor. I slutet av 2009 var andelen outhyrda kontorslokaler i de centrala delarna av Stockholm inom intervallet 6-12 procent. Variationen mellan skilda delmarknader är mycket stor. För hela Storstockholm var andelen hyreslediga kontor cirka 10-15 procent. Marknadshyran för kontor i centrala Stockholm tillhör en av Europas mest volatila och en press nedåt märktes mot slutet av året. 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 har påverkats av situationen för den lokala industrin.

För vissa delmarknader har dessutom stora nyproduktioner färdigställts. Malmö upplevde under 2009 en något stabilare efterfrågan, främst på moderna mindre kontor. Fördelningen mellan stora och små arbetsgivare skiljer sig markant mot den i Göteborg. För mindre kontorslokaler erhöles under 2009 nästan tidigare prisrekord.

Utvecklingen för kommersiella lokaler i städer utanför storstadsregionerna har varit stabilare. Det finns en tydlig koppling mellan utvecklingen för antalet sysselsatta inom tjänstenäringarna och hyresnivån för lokaler. På marknader med begränsad nyproduktion av kontor har hyresnivåerna den senaste tiden fortsatt att öka. Den förväntade minskningen av sysselsättningen kan dock under 2010 försämra lokalefterfrågan på många delmarknader.

Bostäder – nya regeringsförslag talar för hyreshöjningar

Regeringen har nyligen lämnat förslag om ändringar i hyreslagen. Oberoende analyser av regeringens förslag talar för betydande hyreshöjningar inom en kommande 5-10-årsperiod. En del-förklaring till detta finns i storstädernas mer eller mindre konstanta bostadsbrist. Vakanta bostadslägenheter är mycket sällsynta. Under 2009 fortsatte det totala utbudet av hyreslägenheter att minska. På allt fler orter fortsatte övergångarna från hyres- till bostadsrätter. Nästan 50 procent av affärerna med hyresfastigheter under 2009 avsåg bostadshyreshus. Majoriteten av bostadshyreshusen såldes till

hyresgästerna. Nyproducerade lägenheter upplåts i hela landet till största delen med bostadsrätt. I samband med kreditkrisen under inledningen av 2009 såldes dock ett antal bostadsrättsprojekt till förvaltare för att i stället bli hyreslägenheter. Antalet färdigställda lägenheter under 2009 blev rekordlåg.

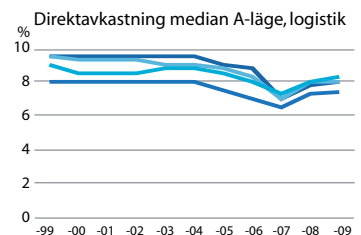
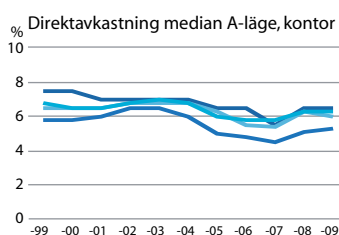
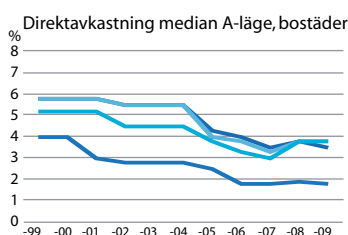
Inför 2010 har många avtal upprättats om oförändrade hyror. I storstäderna gäller i några fall äldre flerårsavtal. Hyresförhandlingarna för 2010 har i många fall resulterat i oförändrade hyresnivåer. Störst höjningstakt återfinns i storstäderna. I till exempel Stockholms innerstad har parterna enats om att hyreshöjningen hos privatvärdarna blir från 1,39-2,79 procent. Det blir allt vanligare att lokala överenskommelser träffas om att höja mer i områden med störst efterfrågan. I Stockholm upprättade parterna på hyresmarknaden ett nytt principavtal om detta under 2009. Hyresnivån vid nyproduktion i landets större städer är för en 3-rumslägenhet inom intervallet 1 300-1 800 kr/kvm och år.

Logistikfastigheter – Privatkonsumtion håller uppe efterfrågan

En av de positiva drivkrafterna i svensk ekonomi är en fortsatt privat konsumtionsökning. Skattelättnaderna under 2009 i kombination med låga finansieringskostnader skapade en fortsatt blomstrande handel. Varuflödet dämpar konjunkturfallets effekt på lokalefterfrågan från transport/logistiksektorn.

Placerarnas syn på logistikfastigheter var under 2009 fortsatt positiv dock med betydligt färre avslut. Logistikfastigheter anses vara enklare att äga och har oftast långa hyresavtal med starka parter.

Kallhyran för stora logistiklokaler belägna efter populära kommunikationsstråk ligger i större delen av Sverige inom intervallet 425-700 kr/kvm och år. I storstadnära lägen är hyresnivån i genomsnitt 800-1000 kr. I specialanpassade nya lokaler förekommer hyror på upp till 1 700 kr/kvm och år. I regel är avtalslängden i kontrakten 10-20 år. Stora internationella placerares jakt på logistiksektorn avtog markant under 2009. Köparna gavs en möjlighet att erhålla något högre direktavkastning (+0,25-0,50 procent) under första halvåret. Denna trend avstannade mot slutet av året och direktavkastningarna föll tillbaka till vad de var i januari 2009.



Ökad handel driver behovet av logistikanläggningar

Snabbare, billigare och effektivare leveranser – över hela världen. Logistik har blivit ett allt viktigare sätt för företagen att minska sina kostnader och kapitalbindning och därmed öka sin konkurrenskraft.

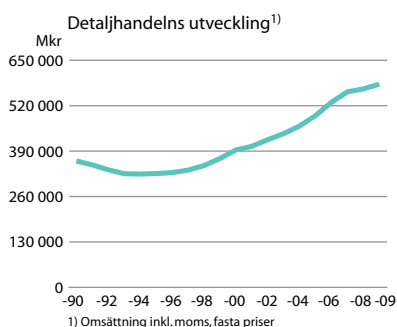
Företag säljer mer och mer av sin produktion utomlands. Världshandeln har tredubblats sedan 1970 och Sveriges utrikeshandel har vuxit med i genomsnitt 6 procent årligen de senaste 150 åren. Idag motsvarar värdet av svensk export över 50 procent av BNP. Den ökade världshandeln har påverkat den svenska transportbranschen som de senaste elva åren växt snabbare än ekonomin som helhet. Under perioden 1996-2008 ökade till exempel sjöfartens gods-transporter med hela 80 procent – från 6,5 till 11,7 miljoner ton.

Sverige som nation har flera fördelar vad gäller transporter och logistikcenter. Landet är den största marknaden i regionen och kan erbjuda distribution inom ett dygn till alla större destinationer i norra Europa. Dessutom finns det flera väl utvecklade logistikcenter som till exempel Karlshamn som tar emot varor österifrån, Helsingborg och Malmö som nav söderifrån och Göteborg västerifrån. Alla med effektiva tullmöjligheter.

Under 2009 sågs en nedgång för transportområdet som väntas vända under 2010 för att därefter återgå till en mer normal tillväxt jämfört med de senaste 20 årens utveckling. Detta gäller för såväl gods- som persontransporterna. Nedgången under 2009 kan framförallt relateras till den sjunkande industriproduktionen. Trots att industriproduktionen sjunkit under det senaste året ser detaljhandeln stark ut och industrin gynnas av en ökad exportorderingång.

Producera där – konsumera här

Globaliseringen har inneburit en ökad specialisering. Den ökande internationella handeln leder inte bara till fler transporter utan även till längre och mer komplicerade kedjor i varuförsörjningen. Konkurrensen ökar och kortare produktcykler gör att företagen löpande måste kunna förutse förändringar i efterfrågan på olika marknader för att kunna ställa om i produktion och distribution. Betydelsen av god logistik ökar därför. Sista ledet i logistikkedjan måste ha god lagerhållning och finnas nära marknaden.



Ökande e-handel

Internetvana hos konsumenterna, bredbandsutbyggnad och säkrare betalningslösningar har gjort e-handeln till en allt mer etablerad del av svensk och europeisk detaljhandel. Internet är den snabbast växande kanalen för detaljhandeln såväl i Sverige som i övriga Europa. Trots svagare konjunktur visar e-handeln en fortsatt mycket kraftig tillväxt.

En undersökning gjord på uppdrag av EU visar att 91 procent av de nordiska internetanvändarna har beställt varor via internet de senaste sex månaderna under 2008. E-handelsföretag konkurrerar med användarvänlighet och pris, men också i hög grad snabbhet i leverans av den beställda varan. Det går snabbt att beställa på internet och kunden förväntar sig därför också snabb leverans. E-handelsföretagen måste klara logistiken kring att kunna sälja varor som ännu inte kommit in och ha förmåga att hantera kraftiga variationer i efterfrågan. Detta ställer höga krav på logistikcentran som måste ha hög tillförlitlighet och flexibilitet. Vinsterna för e-handelsföretagen finns i smidigare logistik med kortare ledtider och lägre transportkostnader.

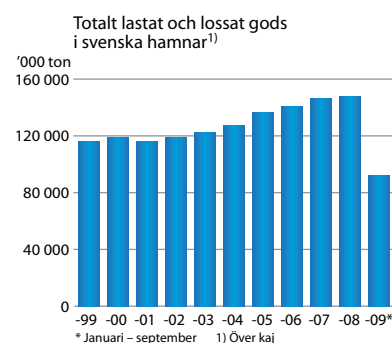
Logistikbranschen gynnas av flera faktorer

Världshandeln fortsätter att utvecklas och ny teknik skapar nya handelskanaler. Till detta kommer ytterligare faktorer som påverkar transportbranschen och i sin tur logistikbranschen som exempelvis fördubblingen av oadresserad reklam mellan 1995-2004.

God logistik ger bättre effektivitet och miljö

Strategiskt belägna logistikcentrum med goda lagermöjligheter och hög säkerhet leder till effektiva transporter vilket innebär konkurrensfördelar för företagen på flera sätt. Ingen lönsam tillväxt utan god logistik. Men det finns fler vinster: Effektiva transporter är miljövänliga transporter och tar hänsyn till vårt klimat även i framtiden.

Källor: Ekonomifakta, Sika, Transportstyrelsen, HUI, EU, Swedbank samt Mats Abrahamsson, professor vid Linköpings universitet.



Aktiemarknaden 2009 – viktig vändpunkt

Stimulanspaket och låga räntor lyfter börsen.

Av Anders Haskel, fristående börsanalytiker.

2009 går till historien som ett mycket starkt börsår. Aktierna på Stockholmsbörsen steg med i genomsnitt 47 procent och det innebär att en stor del av rekordfallet året innan återhämtades. Även på de flesta andra börser jorden runt steg börsvärderna rejält. Kurslyftet som inleddes i mars kom trots att världen under hela 2009 lidit svårt i sviterna av finanskris och djup lågkonjunktur. Förklaringen är att aktörerna på börsen ofta är först med att hitta framtida ljuspunkter.

Redan på våren sågs de första tecknen på att det fria fallet i den globala ekonomin hade upphört. Företagsledare började prata om stabiliserad efterfrågan, dock på låg nivå. Låga räntor fick konsumenter att försiktigt börja öppna plånboken. Statliga stimulanspaket bidrog till att få hjulen att börja snurra.

Det är ändå långt kvar tills det går att säga att krisen är över. En hel del problem finns kvar i den globala ekonomin trots att det gått ett och ett halvt år sedan kraschen för den amerikanska investmentbanken Lehman Brothers, vilket blev den händelse som utlöste den akuta fasen av finanskrisen.

En viktig förklaring till börsens snabba återhämtning är att företagsledningarna i framför allt industriföretag var snabba med åtgärdsprogram för att sänka kostnaderna när efterfrågan dök. Det gav snabbt tydliga resultat och framför allt under andra delen av 2009 lyckades många företag redovisa överraskande starka vinster, trots att efterfrågan fortsatte ligga på en låg nivå. Det innebär att aktiemarknadens så kallade riskpremie kunde sänkas, med följd att kurserna steg. Helt logiskt var det aktier i finansföretag och konjunktürkänsliga tillverkningsföretag som lyfte mest. Dessa företag hade mest att förlora på en djup och långt utdragen kris och blir följaktligen också snabbt vinnare i ett läge där de värsta scenarierna kan avskrivnas.

Att det under sommaren kom tydliga tecken på att konjunkturfallet hade upphört och att en del länder presenterade siffror som visade att ekonomin åter växte, om än med små tal, bidrog ytterligare till optimismen på aktiemarknaden. Växande ekonomier leder ju efterhand till att efterfrågan på företagens produkter stiger med stigande intäkter och vinster som följd.

Två viktiga frågor inför 2010 är hur länge räntorna kommer att ligga kvar på extremt låga nivåer samt hur skuldtunga länder ska handskas med sina gigantiska budgetunderskott. Låga räntor och statliga stimulanser har varit nödvändiga för att avvärja risken för en långvarig recession. En tidig åtstramning av statsfinanserna och höjda räntor ökar risken för att återhämtningen i ekonomin ska

fördröjas eller rent av föra ner den i en ny recession. Å andra sidan riskerar länder med svaga statsfinanser att mötas av en ökad misstro från omvärlden vilket kan leda till höga kostnader för att finansiera underskotten och turbulens på valutamarknaden. Kinas växande roll som stor finansär av USA:s underskott får i det här läget inte underskattas. Mest akut är läget i en del europeiska länder men även USA brottas med stora skuldproblem.

Det mest sannolika scenariot är att en försiktig nedtrappning av olika statliga stimulansåtgärder inleds i år. Flera centralbanker, däribland Riksbanken i Sverige, kommer att genomföra de första räntehöjningarna, men sannolikt blir det inte fråga om några särskilt stora höjningar under den närmsta tolv månadersperioden. Parallellt kommer ekonomin i många länder att försiktigt återhämta sig. Enligt bedömningar kommer Sverige med en BNP-tillväxt på cirka 2,5 procent att vara ett av de västländer som uppvisar den bästa tillväxten i år.

Detta ger ett internationellt och inhemskt klimat som bäddar för en fortsatt återhämtning på aktiemarknaden som förmodligen kommer att spridas till fler sektorer än vad som var fallet under 2010.

Fastighetsaktier ligger till sin natur sent i cykeln. Efterfrågan på lokaler är låg när arbetslösheten ligger i topp, vilket den brukar göra samtidigt som konjunkturen på allvar börjar vända uppåt. Samtidigt är utbudet av nya lokaler lågt och fastighetsbolagen kommer förmodligen att vara gynnade av kraftigt låga räntor under hela 2010. Hyresintäkterna kommer dessutom att till stor del vara intakta eller till och med något stigande. Många kontrakt tecknades när konjunkturen fortfarande stod på topp eller har senare kunnat omförhandlas till åtminstone oförändrade villkor.

Med dessa faktorer som grund och en bra utveckling för aktier i allmänhet kommer det troligen även att finnas ett intresse för fastighetsaktier under 2010 med en god kursutveckling som följd.



Ett händelserikt år

Brinova är alltid ett intressant bolag. Den fristående finansanalytikern Anders Haskel ställde några frågor till ledningen för att få veta mer om tankarna bakom företagets affärsmodell och strategier.

Anders Haskel: Ni har en affärsmodell för att hantera alla typer av fastigheter. Men ni har efter Tornet-affären inte många bostäder kvar?

Anders Silverbåge: Det är riktigt att vi har en affärsmodell för att kunna ta på oss stora komplexa projekt med olika fastighetstyper. En bred fastighetsportfölj ger oss också löpande kassaflöden och en finansiell stabilitet. Nu ser vi möjligheter till bättre tider. Då blir det naturligare för oss, och helt i enlighet med vår affärsidé, att öka inslaget av logistik och andra kommersiella ytor. Dessutom lämnar vi inte bostäder helt. Tornet blir en del av vår aktieförvaltning. Som delägare i Tornet räknar vi ju med att få utdelningar. Tornet blir dessutom en större aktör med en betydande kritisk massa vilket kommer att ge en rad lönsamma samordningsvinster och i framtiden en mycket bra möjlighet för oss att tjäna pengar.

Göran Jönsson: Vi kommer också att behålla vårt kunnande inom bostadsförvaltning, vilket är viktigt för framtida affärer. Vi har också en del bostäder kvar. Oxie Centrum nära Malmö är ett exempel där vi också har kontor och butiker. Dessutom blir vi ägare till ett bostadsbestånd i skånska Åstorp genom det färska köpet av Fosema.

Anders Haskel: När det gäller aktieförvaltningen – ni redovisar ju era börsnoterade innehav som ”finansiella tillgångar som kan säljas”, men är aktierna verkligen till salu?

Anders Silverbåge: Det är alltid möjligt att sälja om vi tycker att vi erbjuds ett pris som är det rätta eller ser möjlighet till en intressant strukturaffär. Samtidigt ser vi våra innehav, inte minst i de noterade bolagen, som en långsiktigt god placering. Aktierna i intressebolagen är också en viktig del av vår operativa struktur eftersom de ger oss tillträde till flera nätverk.

Anders Haskel: Genom köpet av Fosema tar ni ju också steget in på omsorgsfastigheter. Ser ni detta som ett betydande framtida inslag i Brinova?

Anders Silverbåge: Omsorgsfastigheter och andra vårdfastigheter kännetecknas av stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt. På så sätt påminner det om logistik. Vi ser en betydande potential på detta område som på ett utmärkt sätt balanserar vår projektverksamhet. Men hur stort det kan bli är svårt att avgöra. Vi ser att det inom några år åtminstone kan växa till en miljardmarknad.

Anders Haskel: Annars har ni i förvaltningen störst fokus på logistikfastigheter.

Mikael Halling: Ja, det är ju inom logistik som en stor del av våra fastighetstillgångar finns. Det är också inom logistik som vi har ett unikt kunnande som bygger på fleråriga studier av varuflöden. När jag säger logistik så menar jag inte lagerlokaler utan stora strategiskt placerade enheter som kan betjäna de stora operatörerna som Green Cargo, DHL med flera. Genom vår ledande ställning kan vi erbjuda ett mervärde som kunderna är beredda att betala lite extra för och vi kan vi få en stabil och god intjäning. Det är därför vi ser vårt innehav av logistiklokaler som långsiktigt.

Anders Haskel: Aktieägarna kan alltså räkna med att logistikfastigheter kommer att finnas kvar som en betydande del av Brinova?

Anders Silverbåge: Vi är ett transaktionsintensivt företag som får en stor del av vår intjäning genom förädlingsvinster vilka vi realiserar genom försäljningar. Så visst kan vi tänka oss att sälja logistikfastigheter. Men det gäller primärt de som ligger på lägen utanför det som vi kallar Logistikposition.com. Det är ju också genom försäljningar vi håller vår portfölj attraktiv. Men vi säljer inte till vem som helst. Våra kundrelationer är så viktiga att vi måste vara noga med att välja ansvarsfulla köpare när vi väl säljer.

Anders Haskel: Att ständigt utöka och utveckla portföljer kräver ju både objekt och finansiella muskler. Vad klarar ni av?

Peter Andersson: Vi säljer ju, till att börja med, löpande av en del fastigheter när vi tycker att tiden är rätt.

Anders Haskel: Och när är tiden rätt?

Anders Silverbåge: Det kan vara när vi finner att fastigheten är färdigutvecklad och att vi inte har så mycket mer att tillföra som ägare. I ett sådant läge blir det intressant för oss att frigöra resurser till nya utvecklingsprojekt. Det är ju projektutveckling som är själva grunden till vår verksamhet, även om det binder en liten del av vårt kapital.



Peter Andersson: Efter de affärer som gjorts under 2009 och under inledningen av 2010 ligger vi över vårt soliditetsmål. Balansräkningen tål projekt på ett antal hundra miljoner kronor. Vi har dessutom säkerställt vår långsiktiga finansiering genom att omförhandla en del lån under 2009.

Anders Silverbåge: När det gäller tillgängliga objekt så har transaktionsvolymerna sjunkit kraftigt under 2009, drivet av en svag konjunktur, men framför allt finansieringssvårigheter. Men vi har sett och kommer att se att inte minst utländska fastighets- eller finansbolag kommer att sälja av en del av sina bestånd. Det ger naturligtvis intressanta möjligheter att finna en del godbitar, för till exempel oss som har kunskap och finansiell styrka.

Anders Haskel: Men ni har så klart konkurrenter såväl här som på hyresmarknaderna. Hur ser ni på det?

Anders Silverbåge: Konkurrenten inom vår bransch är lite speciell eftersom många av de som vi kan kalla för konkurrenter i ett sammanhang, i andra sammanhang kan vara samarbetspartners.

Delvis konkurrerar vi med traditionella fastighetsbolag. De är ofta fokuserade på en typ av fastigheter som kontor, bostäder eller handel, eller på en viss region. Deras affärsmodell bygger på förvaltning av fastigheter och värdeökningen realiserar primärt i hyresintäkter. Inom Brinova arbetar vi med alla facetter och samtliga lokaltyper. Vi löser också våra hyresgästers lokalbehov, men vi gör det inte i första hand utifrån en befintlig fastighetsportfölj utan snarare skräddarsytt utifrån kundens önskemål.

Peter Andersson: Vi konkurrerar också med rent finansiella aktörer som olika typer av fastighetsfonder. Deras fokus ligger framför allt på finansiering. Vi på Brinova är specialister på fastigheter ur alla aspekter och har därmed en helt annan bredd på vår kompetens inom just denna bransch.

Mikael Halling: Byggbolagen hjälper också sina kunder med lokaler. Men byggbolagen skapar värden genom rationellt byggande

som faktureras och i vissa fall genom försäljning av egenutvecklade objekt.

Göran Jönsson: Inom Brinova finns stor kompetens inom projekt-ering och byggande. Dessutom väljer vi i de flesta fall att förvalta fastigheterna som vi utvecklar till dess att vi hittar en lämplig investerare.

Anders Haskel: För att återgå till balansräkningen så påverkas den av värderingen av era fastigheter. Till skillnad från många andra har ni inte gjort några nedskrivningar. Är era fastigheter därmed för högt värderade?

Anders Silverbåge: När det gäller fastigheterna har vi i enlighet med våra principer alltid värderat dessa med hjälp av externa värderingsmän. När marknaden var som hetast och vi kunde se köpeskillingar som var orealistiska skrev vi inte upp värdet på våra fastigheter utan höll oss i stället till korrekta och mer realistiska värderingar. Det tillsammans med det stabila kassaflöde som våra fastigheter genererar gör att vi inte behöver skriva ner några fastighetsvärden nu.

Att våra värderingar stämmer ser vi också genom att köpeskillingen något överstiger det bokförda värdet på de fastigheter vi sålt under året – och det är rätt många.

Peter Andersson: Bidragande till de goda kassaflödena är att vi betalar låga räntor. Vi har för att få bästa kontroll på resultatet en policy att ligga med ganska korta bindningstider. Vi har sedan säkrat oss mot ränteuppgångar via räntetak. Senast säkrade vi en ränta på maximalt 4,5 procent fram till 2014 på lån på drygt en miljard kronor. Under 2009 betalade vi per balansdagen 1,8 procent i ränta. Vi tycker att vi har lyckats väldigt bra med räntesäkringar och räntenivåer och vi har en av branschens lägsta snitträntor.

En affärsmodell som alltid skapar värden

Med hyresgästens behov i fokus skapar Brinova värden genom att utveckla och förvalta logistikfastigheter, andra kommersiella fastigheter och bostäder, samt genom att strukturera fastighetstillgångar och förvalta aktier i noterade eller onoterade fastighetsbolag.

Fastighetsutveckling som skapar värden

Brinova arbetar aktivt med att söka, utvärdera och genomföra strategiska förvärv av fastigheter och fastighetsbolag. Genom att utveckla objekten tekniskt, marknadsmässigt och finansiellt skapar vi nya värden som vid lämplig tidpunkt kan realiseras. Därmed säkerställer vi även att vi har en optimal sammansättning av olika fastighetstyper utifrån det rådande marknadsläget.

Brinovas fastighetsutveckling sker dels genom att befintliga fastigheter förädlas så att de anpassas till lämpliga målgrupper och på så sätt får ett högre värde, dels genom en kreativ utveckling av tomtmark. Det skapar nya efterfrågade projekt med höga förädlingsvärden.

Strukturering av fastighetstillgångar

Genom ett brett nätverk, en stark marknadsnärvaro och en allsidig kompetens kombinerat med lång erfarenhet inom fastighetsmarknaden har vi kapacitet att strukturera fastighetstillgångar. Vi synliggör nya värden genom att förvärva större bestånd som vi delar upp i mindre enheter med tydliga synergier. Sådana affärer kan göras i samverkan med våra intressebolag. Vi gör det också genom att föra samman mindre bestånd till konkurrenskraftiga fastighetsbolag.

Kundnära förädling och förvaltning

Genom en kundnära förvaltning av logistikfastigheter, andra kommersiella fastigheter samt bostäder skapar vi ett gott driftsöverskott och optimerar därmed fastighets- och hyresvärdena. Genom aktiv förvaltning kan vi föregripa hyresgästernas behov och snabbt anpassa fastigheterna till nya situationer. De färdigförädlade fastigheterna ger dessutom ett stabilt intäktsflöde. Detta ger oss en flexibilitet att följa marknaden och överväga försäljning av färdigförädlade projekt när förutsättningarna är optimala.

Aktiv aktieförvaltning

Vi förvaltar en portfölj med aktier i börsnoterade och onoterade fastighetsbolag. Utöver att utgöra en intressant placering fungerar

Brinova är ett modernt fastighetsbolag. Det innebär att vi är flexibla och projektdrivande men framförallt kundfokuserade. För Brinova är det kunderna och deras behov som står i centrum, inte fastigheterna.

För att skapa intäkter och ökade värden arbetar vi med fyra olika samverkande affärsprocesser: Fastighetsutveckling, Strukturering av fastighetstillgångar, Förvaltning och Aktieförvaltning.

Dessa fyra kompletterande och över tiden varierande processer är gemensamma för våra fyra rapporterade affärsområden Projekt, Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Aktieinnehav.

innehaven som ett instrument för att öka vår marknadsnärvaro. De ger oss tillgång till en bred geografisk marknad med ett stort kontaktnät och en lokal närvaro i stora delar av Sverige. Bland innehaven ingår även bolag som vi skapar tillsammans med byggbolag, kommuner och andra samverkansföretag eller bolag som vi startar för att strukturera fastighetstillgångar.

Kundfokus i alla processer

För att skapa så attraktiva projekt som möjligt arbetar vi tidigt nära såväl kunden som marknaden. Det är gemensamt för alla processer. Vi gör också egna genomarbetade analyser för att i god tid identifiera och förvärva strategiska markområden och fastigheter på nya intressanta delar av marknaden.



Vision

Brinova ska vara den självklara partnern för den som vill göra bra 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 ska, på utvalda marknader, vara en aktiv marknadsaktör och utvärdera tillgängliga attraktiva fastigheter och aktier som kan vidareutvecklas.

Finansiella mål

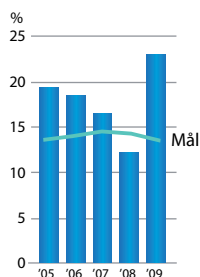
Verksamheten förväntas skapa en god avkastning i linje med våra finansiella mål och inom ramen för de restriktioner som styrelsen fastställt. [WWW](#) ▶

Fastighetsrörelsen

Avkastning på eget kapital

Över en konjunkturcykel ska Brinovas fastighetsrörelse uppnå en avkastning på eget kapital som minst uppgår till riskfri ränta plus 10 procentenheter. Med riskfri ränta avses den 5-åriga svenska statsobligationsräntan.

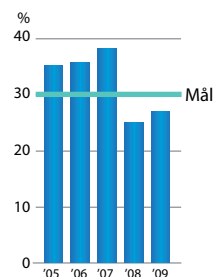
Efter att ha hamnat under målet 2008 har framför allt förbättrat driftöverskott, lägre finanskostnader samt försäljningar som skett över bokförda värden inneburit att avkastningen under 2009 åter befinner sig på en nivå som ligger över vårt måltal.



Soliditet

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 30 procent, vilket Brinovas styrelse bedömer ge en lämplig avvägning mellan finansiell risk och avkastningsmöjlighet.

Soliditeten i fastighetsrörelsen har ökat under 2009 men låg den 31 december 2009 ändå något under målet. Den starkare ställningen förklaras av fastighetsförsäljningar som bidragit till att minska skuldsättningen. Dessutom har soliditeten stärkts av ett positivt resultat i den löpande driften.

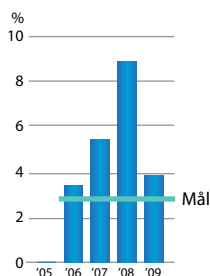


Aktieinnehav

Direktavkastning

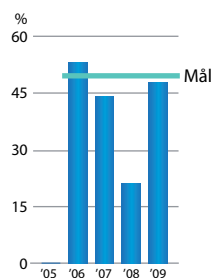
Över en konjunkturcykel ska Brinovas aktieportfölj uppvisa en genomsnittlig direktavkastning¹⁾ över 3 procent.

Mottagna utdelningar sjönk i absoluta tal under 2009 jämfört med 2008. I kombination med högre bokförda värden leder det till lägre direktavkastning. Avkastningen ligger dock över målet.



Soliditet

Stigande börskurser innebär ett högre bokfört värde på aktieportföljen. Detta i kombination med en fortsatt amortering av lån innebär att soliditeten ökat under året men fortfarande ligger något under målet på 50 procent.



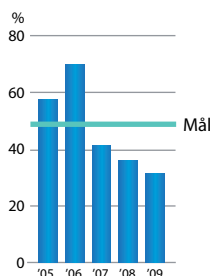
Koncernen

Aktieutdelning

Aktieutdelningen till Brinovas ägare ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av vinsten efter skatt men före orealiserade värdeförändringar²⁾.

Brinovas styrelse bedömer detta vara en lämplig avvägning mellan aktieägarnas önskemål om utdelning och bolagets behov av vinstmedel för att kunna genomföra nya projekt.

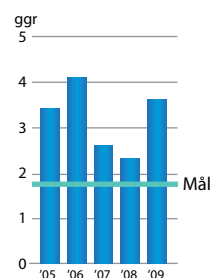
Brinovas styrelse föreslår 2010 års stämma att en utdelning på 3,50 kronor per aktie ska utgå för verksamhetsåret 2009. Den höjda utdelningsandelen möjliggörs av verksamhetsårets starka kassaflöde och en stark finansiell ställning.



Räntetäckningsgrad

Räntetäckningsgraden bör ej understiga 1,8. Brinovas styrelse bedömer att denna nivå ger en betryggande säkerhetsmarginal inför exempelvis stigande marknadsräntor.

Räntetäckningsgraden ligger fortsatt över målet. Den höjda nivån är en följd av ett starkt resultat i rörelsen och lägre upplåningskostnader.



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

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

Övergripande mål och strategier

Brinova ska på utvalda marknader vara en aktiv marknadsaktör och utvärdera tillgängliga attraktiva fastigheter och aktier i bolag som kan vidareutvecklas.

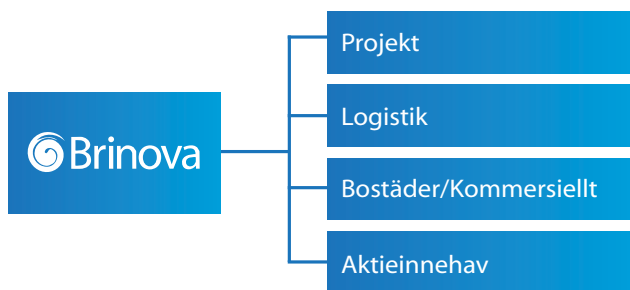
Vi ska uppnå våra mål genom:

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

En flexibel affärsstruktur

Brinovas flexibla affärsstruktur är särskilt lämplig för att driva våra fyra processer, där vikten för respektive process kan variera med marknadsläget. Vi kan uppnå en god finansiell balans tack vare logistikmarknadens långa kontrakt med stabila kassaflöden och de kommersiella lokalernas större möjligheter till avkastning.

Med vår långa erfarenhet och kompetens i att hantera olika typer av fastigheter samt en kontinuerlig och djupgående analys av trenderna inom bland annat logistik och varuflöden, kan vi tidigt identifiera nya strategiskt placerade objekt. Det gör det möjligt att utveckla intressanta fastighetskombinationer som därefter överläts till de förvaltande affärsområdena eller avyttras till andra ansvarsfulla förvaltare.



Vi kan också bidra till att förvandla omoderna lokaler eller områden till attraktiva fastigheter med bostäder, butiker och kontor samtidigt som vi löser våra kunders fastighetsrelaterade behov.

Väl fungerande organisation

Brinova har en platt och väl fungerande organisation formad för att ta snabba och riktiga beslut. Vår styrelse har en mångsidig kompetens och vi är en väl sammansatt grupp av engagerade, erfarna och mångkunniga medarbetare med stor insikt i marknadsutvecklingen. Det ger oss dels möjlighet att genomföra stora och komplexa projekt dels de förutsättningar som fordras för att nå våra mål.

Vi bedriver vår verksamhet i fyra processer som rapporterar i fyra funktionella affärsområden. Sett ur ett tillgångsperspektiv är tre av dessa, Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Aktieinnehav ungefär lika stora. Affärsområde Projekt, som samtidigt är grunden för vår verksamhet, binder mindre kapital.

Affärsområde Projekt

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.

Affärsområde Logistik

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 ompaketering av varor.

Affärsområde Bostäder/Kommersiellt

Med en kundanpassad förädling av kommersiella lokaler och bostäder samt en optimerad struktur vad gäller butiker och kontor ökar vi både trivsel och kundnytta. Genom att aktivt arbeta med drift, miljö, flöden och effektivisering av förvaltningen bidrar vi även till att öka fastighetsvärdet.

Med förvärvet av Fastighets AB Fosema är grunden lagd för att utveckla ett fastighetsbestånd inom omsorgsfastigheter, en intressant fastighetstyp med stora tillväxtpotentialer.

Affärsområde Aktieinnehav

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

Lokal närvaro på Sveriges mest intressanta platser

Brinova fokuserar på orter i Sverige med god tillväxtpotential. Öresundsregionen med en hög befolkningskoncentration och Göteborg med sitt betydande godsflöde är viktiga marknadsområden för Brinova. Våra logistikfastigheter ligger strategiskt placerade utmed de stora trafiklederna mellan Malmö, Helsingborg, Göteborg och Stockholm där det finns en god och långsiktigt stigande efterfrågan på kostnadseffektiva lägen nära motorvägar, järnvägar, flygplatser och hamnar.

Vår fokusering på geografiskt väl definierade tillväxtmarknader gör att vi har kunnat utveckla både nära och långsiktiga relationer med kommuner och näringsliv. Detta 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. Genom att samarbeta med våra intressebolag kan vi också utveckla och strukturera fastighetstillgångar över hela Sverige.

Finansiell kapacitet

Genom att upprätthålla en stark finansiell ställning och hög finansiell kapacitet skapas förutsättningar för att genomföra Brinovas strategier samt att uppnå koncernens övergripande mål. Brinova arbetar med långvariga bankrelationer och finansieringen säkerställs genom långsiktiga låneavtal. Räntekostnaderna hålls låga genom ett aktivt arbete för att ständigt hitta de optimala räntevillkoren. Långsiktigt minskas ränterisken genom säkring av räntnivåer.

Projektutveckling skapar framtida värden

Utveckling av fastigheter är motorn i Brinovas affärsverksamhet. Genom strategiska förvärv av mark och fastigheter på stabila marknader skapar vi möjligheter till nya värden.

Brinova arbetar proaktivt. En av faktorerna bakom en rad lyckade affärer är att vi tidigt arbetar nära både kunden och marknaden för att planera projektet. Men vi lägger även ett stort arbete på egna genomarbetade analyser för att identifiera och förvärva strategiska markområden och fastigheter på stabila marknader.

Tack vare vår geografiska närhet till både marknaden och kunderna har vi goda möjligheter att lokalisera intressanta projektfastigheter för att därefter utveckla dem till attraktiva objekt med tydliga mervärden för kunden.

Detta gör vi dels genom att på egen hand förvärva mark och fastigheter där vi ser att det finns en utvecklingsbar marknadspotential. Dels gör vi det i nära samarbete med våra kunder för att möta deras lokalbehov och finna intressanta lösningar som är förmånliga för både dem och oss.

Under året har vi bland annat bildat ett bolag tillsammans med Karlshamns kommun för att utveckla hamnområdet till en industri- och logistikpark. Brinova äger 75 procent av aktierna i bolaget medan kommunen äger 25 procent. Projektet är ett resultat av en omfattande analys där Brinova ser Karlshamn som en mycket utvecklingsbar knutpunkt i varuflödena mellan Asien, Ryssland/Baltikum och Skandinavien.

Ett annat exempel är vårt projekt tillsammans med Posten i Göteborg där vi hyr ut 7 700 kvadratmeter. I Nykvarn har uppförande av bränsleterminal färdigställts och i Katrineholm fortsätter utbyggnaden inom ramen för Katrineholms Logistikcentrum AB, som är ett bra exempel på ett kommunalt samarbete. I Jordbro, Haninge kommun, har en terminalbyggnad åt Green Cargo uppförts och avyttrats.

Projektutveckling under 2005–2009

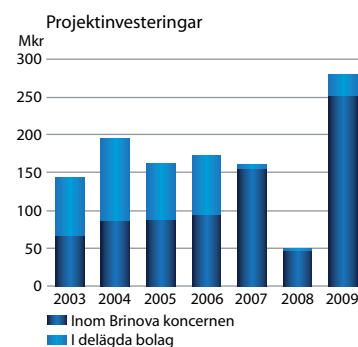
- 2005 Gräset 19, Landskrona
- 2006 Brunshög, Lund
Lennart 17, Västerås
Ametisten 5, Helsingborg
Högsbo 21:2, Göteborg
- 2007 Hammaren 2, Klippan
Mosås 4:66, Örebro
Kopparverket 11, Helsingborg
- 2008 Bronsringen 1 och 3, Malmö
- 2009 Mörby 5:28, Nykvarn
Unionen 26, Helsingborg
Unionen 24, Helsingborg
Hästhagen 4, Helsingborg

WWW ►

Aktuella projekt

Projekt	Fastighet	Ort	Yta, kvm	Startår	Färdigställande år
Nybyggnad terminal, Globex	Plantehuset 1	Helsingborg	4 100	2010	2011
Kombiterminal	Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	kombiterminal	2010	2010
Nybyggnad terminal	Backa 23:5*	Göteborg	7 700	2009	2010

*) Fastigheten ägs av delägt bolag.



En projektportfölj med potential

I januari 2010 togs första spadtaget för etablering av Logistikposition Helsingborg östra där Globex Transport AB blir första hyresgästen. Inflyttning planeras till början av 2011. Därmed syns de första konkreta resultaten av ett långsiktigt och omfattande arbete som pågått under några år för att utveckla området till ett av Sveriges ledande logistikcentrum. Bland annat har det krävts ett nära samarbete med Helsingborgs stad, däribland för att få till stånd en ny motorvägsavfart. Helsingborg östra är mycket välbeläget precis i skärningspunkten mellan Europavägarna E6, E20 och E4. [WWW](#) ►



Vår fastighetsportfölj ger löpande kassaflöde

Kundnära förvaltning av färdigförädlade fastigheter skapar ett högt driftöverskott och optimerar fastighets- och hyresvärdena.

Brinovas färdigförädlade och effektivt förvaltade fastigheter ger ett stabilt intäktstillflöde. Det ger oss en flexibilitet att följa marknaden och överväga försäljningar till ansvarsfulla förvaltare när förutsättningarna är optimala. Tidpunkten varierar dock beroende på det rådande marknadsläget och vilken typ av fastighet det gäller. Generellt gäller dock att cyklerna för kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter är kortare än de för logistikfastigheter. De senare genererar, tack vare långa kontrakt och stabila kunder, en hög och jämn avkastning i kombination med ökande värden. Därför har vi valt att tillsammans med våra kunder satsa på en strategisk och långsiktig utveckling av våra logistikfastigheter. Därmed säkrar vi även ett stabilt kassaflöde.

En väl balanserad portfölj på attraktiva lägen

Brinovas fastigheter är indelade i tre kategorier. Dessa är Logistikfastigheter, Bostäder/Kommersiellt samt Projekt. Logistikfastigheterna finns längs Europavägnätet på platser som är optimala i värdeflödet, för att underlätta omlastning och distribution.

Inom Bostäder/Kommersiellt finns fastigheterna huvudsakligen i Skåne.

Ökade kundsamarbeten

Vi ser i ökad utsträckning kunder som hyr en hel fastighet eller flera fastigheter. Ett exempel på nära kundsamarbete är de fyra detaljhandelsfastigheter som vi äger och hyr ut till City Gross som ingår i Bergendahls Gruppen.

Ventilationskoncernen Lindab är ett annat exempel på företag där Brinova har utvecklat ett samarbete kring grossist- och försäljningsfastigheter.

Omsorgsfastigheter kompletterar portföljen

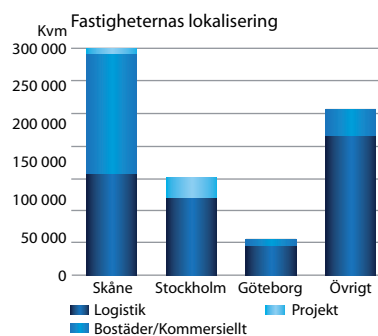
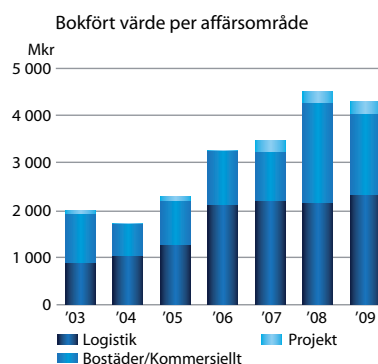
I och med förvärvet av Fosema tar Brinova 2010 steget in på marknaden för omsorgsfastigheter. Det är ett intressant segment av fastighetsmarknaden med stora tillväxtpotentialer. Fastighetstypen skapar med sina långa hyreskontrakt och stabila hyresgäster dessutom en bra motvikt till de mer projektutvecklande delarna av Brinovas fastighetsportfölj.

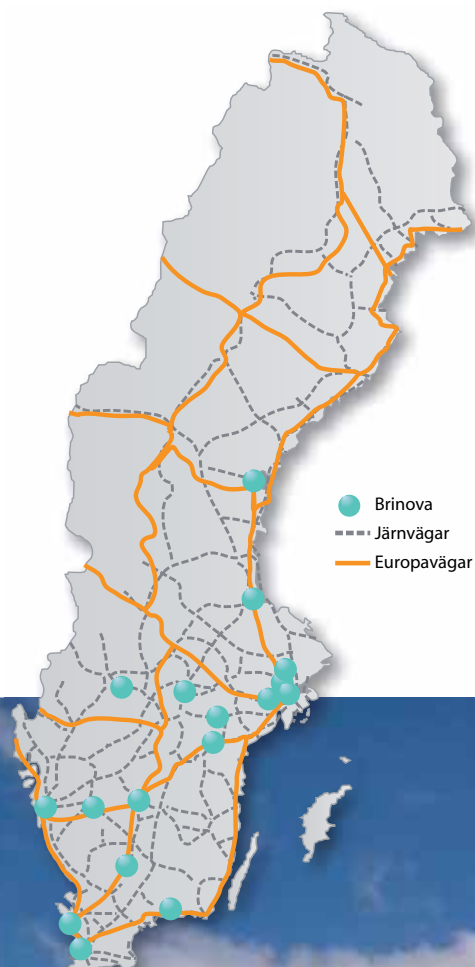
Fortsatt utveckling av bostäder

Genom förvärvet av Fosema har Brinova även blivit ägare till ett större bostadsbestånd i Åstorp i Skåne. Beståndet kan antingen förvaltas långsiktigt inom Brinova eller ingå som en del i en framtida strukturaffär.

Dessutom pågår bostadsutvecklingsprojekt i Oxie utanför Malmö samt planer på bostäder på T4:s gamla regementsområde i Håssleholm. [WWW](#)

Förvaltade fastigheter





Logistikytor vid de viktigaste huvudlederna

Brinovas logistikfastigheter är strategiskt belägna utmed de viktigaste transportlederna. För att effektivisera transportflödena krävs det inte bara närhet till de stora Europavägarna. Det är också mycket viktigt att ligga rätt i förhållande till järnvägsförbindelser och sjötrafik. Före en etablering gör Brinova mycket omfattande analyser av såväl dagens som de framtida varuflödena. [WWW](#) ▶



Logistikposition.com – stabila intäkter från väldefinierade lägen

Marknaden för logistikfastigheter drivs av ökade varuflöden, som i sin tur drivs av en ökad konsumtion och en ökad globalisering inom tillverkning och handel – inte minst genom en allt livligare e-handel.

Samtidigt som handeln i stort globaliseras bidrar debatten om växthuseffekten till att driva fram en miljövänligare logistik. I linje med detta är det troligt att längre transporter i ökad utsträckning kommer att ske med båt och järnväg.

Ett ökat framtida godsinflöde från Asien via Transsibiriska järnvägen gör att båttransporterna mellan Baltikum och Sverige ökar. Det är bakgrunden till Brinovas strategiska samarbete med Karlshamns kommun om att utveckla området kring Karlshamns Hamn till ett logistikcenter.

Lokalisering utmed de viktigaste transportlederna
Brinova har lång erfarenhet av att utveckla och förvalta logistikfastigheter. Genom att identifiera och förvärva mark och fastigheter på strategiska platser i direkt anslutning till de befintliga och förväntade varuflödena i Sverige utvecklar vi moderna logistikcentra som ytterligare stärker vår fastighetsportfölj. 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 under varumärket Logistikposition.com.

Logistikposition.com

Inom ramen för detta bygger vi ett antal anläggningar runt om i landet, som alla lever upp till de allra högsta kraven man kan ställa på en logistikfastighet. Gemensamt är att de ligger på absolut bästa läge intill de viktigaste transportlederna.

För att på ett enkelt, smidigt och flexibelt sätt kunna möta behovet av anpassade logistiklokaler har Brinova utvecklat tre typhus som matchar godsbehovet på olika nivåer. Den enklaste varianten är ett enkelt oisolerat kallager med asfalterat golv. Mellanvarianten är ett isolerat varmlager på + 10 grader C med betonggolv och lastkaj. Den mest avancerade varianten är ett isolerat varmlager på + 15 grader C som förutom lastkaj och påkostade kontorsutrymmen även har försetts med en komplett säkerhetslösning.



Sex avgörande faktorer för våra logistik kunder

- 1 **Läge:** Våra logistiklokaler ligger i anslutning till de viktiga trafiklederna.
- 2 **Effektivitet:** Vi erbjuder tre olika typer av logistiklokaler som sträcker sig från kallförråd till tempererade säkerhetslösningar.
- 3 **Säkerhet:** Vi driver utvecklingsprojekt med externa experter för att ytterligare öka säkerheten.
- 4 **Trygghet:** Vår långa erfarenhet tillsammans med ett långsiktigt åtagande innebär en trygghet för våra hyresgäster.
- 5 **Flexibilitet:** Vårt kundnära ägande gör att vi finner lösningar där både lagerutrymmen och personal kan användas på ett flexibelt och effektivt sätt.
- 6 **Engagemang:** Vår lokala närvaro och kompetens gör det lätt för oss att vara en aktiv och engagerad samarbetspartner.

Nya strukturer som skapar värden

Brett nätverk, stark marknadsnärvaro och en bred kompetens ger kapacitet för att strukturera fastighetstillgångar och synliggöra värden.

Vi skapar värden genom att identifiera och förvärva större bestånd som delas upp i mindre enheter, särskilt om de består av flera olika fastighetstyper, där vissa avyttras och andra behålls för att sedan utvecklas.

Tornet – ett betydande bostadsbolag

Vi kan också föra samman små bestånd till konkurrenskraftiga fastighetsbolag. Ett exempel på detta är det nya Fastighets AB Tornet som Brinova bildade 2009 tillsammans med Fabega AB och Peab AB. Brinova kommer att äga 10 procent av aktierna. Tornet kommer att fokusera på nyproduktion av hyresrätter i Sveriges storstadsregioner samt utveckla och förvalta befintligt bestånd.

Under första kvartalet 2010 har Brinova rapporterat in 25 fastigheter med ett marknadsvärde på drygt 600 Mkr i Tornet. Brinova blev ägare till beståndet, som främst består av bostadsfastigheter belägna i Kristianstad, via förvärvet av Skooghs våren 2008.

En framgångsrik process – Skooghs

Genom affären med Tornet tas ett av de största och sista stegen i omvandlingen av Skooghs. Under Brinovas ledning har Skooghs bestånd omstrukturerats och funnit nya ägare i ändamålsenliga strukturer.

Vid förvärvet ägde Skooghs cirka 1 200 lägenheter och ett kommersiellt bestånd på 45 000 kvm i Kristianstad, Hässleholm och Östra Göinge kommuner. Bolaget var den största privata fastighetsförvaltaren i Kristianstad med omnejd med ett fastighetsvärde på 1 245 Mkr. Redan vid förvärvet gjorde vi analysen att beståndet behövde koncentreras till större enheter.

Omstruktureringen inleddes med att vi i början av 2009 sålde 17 fastigheter på mindre orter i nordöstra Skåne med en yta på knappt 12 000 kvm och ett fastighetsvärde på 75 Mkr.

I nästa steg sålde vi ett antal fastigheter i Åhus i Kristianstad kommun med ett värde på 163 Mkr.

Under fjärde kvartalet såldes en kontorsfastighet i Kristianstad till hyresgästen Sparbanken 1826. Fastigheten fick därmed en långsiktig ägare som ser ett stort strategiskt värde med sitt innehav.

Processen har sammantaget tillfört Brinova ett resultat om cirka 42 Mkr.

Fosema – en ny process

I december 2009 presenterade Brinova ett bud till aktieägarna i det onoterade fastighetsbolaget Fosema. Genom affären blir Brinova ägare till ett bostadsbestånd i Åstorp som antingen kan utvecklas och förvaltas i Brinovas egen regi eller vara en del i en framtida strukturaffär.

Dessutom ingår i Fosemas affärsidé att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter inom segmenten omsorgsfastigheter. Brinova ser på detta område stora möjligheter att utveckla en ny intressant affärsnisch.

Behovet av nya omsorgsfastigheter kommer att växa i takt med att befolkningen blir äldre. Kraven på den här typen av boenden kommer dessutom att öka, vilket skapar utrymme för nya aktörer.

Brinova ser möjligheter till att såväl utveckla egna projekt som att förvärva och strukturera befintliga bestånd.

Strukturering av fastighetstillgångar 2005–2010

2005	Diös
2006	Suburb
2007	Platzer Fastigheter
2008	Skooghs Katrineholms Logistikfastigheter
2009	Logistikposition Karlshamn Fastighets AB Tornet
2010	Fosema

WWW ►

Långsiktiga placeringar ger dubbla värden

Vi arbetar med två typer av placeringar. Vid sidan om samverkansbolag som ägs tillsammans med byggbolag, kommuner och andra företag är vi även långsiktiga ägare i fyra strategiskt viktiga börsnoterade fastighetsbolag.

Det finns ett antal tillfällen då det kan finnas anledning att skapa ett gemensamt ägt bolag tillsammans med en eller flera externa parter. En viktig anledning är att delägda bolag ökar möjligheterna att agera.

I samband med exploatering av mark kan byggherren och Brinova gemensamt äga projektet i bolagsform för att sedan avyttra det när projektet är färdigställt. Detta gäller till exempel vid uppförande av bostadsrätter.

I de fall där en fastighet eller ett bestånd ska utvecklas kan Brinova bilda ett bolag tillsammans med en annan intressent för att på så sätt skapa en långsiktig lösning.

Ett annat exempel är när Brinova i samband med strukturering av fastighetstillgångar tillsammans med andra fastighetsbolag skapar ett nytt attraktivt bestånd på en ny delmarknad.

Fördelarna med samägda fastigheter i bolag är betydande för alla parter. I och med att samarbetet medför en minskad finansiell belastning kan alla parter utnyttja sin kapacitet på ett bättre sätt och därmed vinna skalfördelar.

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. Samtidigt ger det oss möjligheter att snabbare kunna agera när intressanta lägen uppstår på marknaden.

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

Långsiktiga investeringar i framgångsrika fastighetsbolag

Syftena är flera med innehaven i noterade fastighetsbolag samt i Platzer och Tornet, där det senare startade upp verksamheten i början av 2010. Genom innehaven får vi en bättre marknadstäckning och tillgång till en bred geografisk marknad, lokal närvaro i en stor del av Sverige samt ett stort kontaktnät. Det ger oss möjligheter att strukturera stora bestånd och utifrån de ingående fastigheternas geografiska placering fördela dem mellan våra intresse-

bolag och oss själva. Därmed ökar vi antalet möjliga objekt utan att tappa fokus på det som är vår kärnverksamhet och vårt eget geografiska område. Dessutom ser vi portföljen som en långsiktig investering som vi räknar med ska skapa stora värden.

Börsnoterade Fabege, Wihlborgs, Diös och Klövern är fyra välskötta och framgångsrika fastighetsbolag som kännetecknas av framsynta och kompetenta ledningar, låga vakansgrader, väl underhållna fastigheter och ett gott driftsöverskott.

Bolagens bestånd täcker väl in en stor del av Sveriges viktigaste orter och fastigheterna ligger väl placerade i tillväxtområden inom sina respektive regioner.

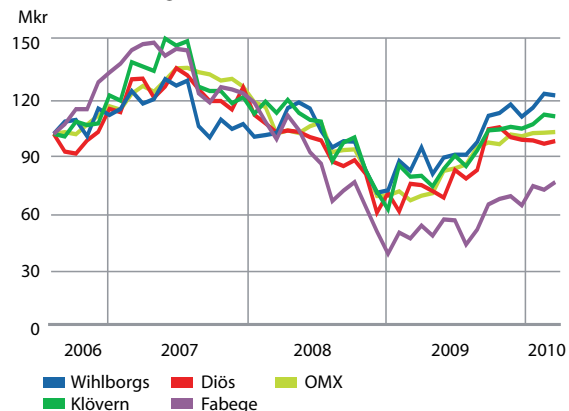
Placeringarna är långsiktiga investeringar i bolag som normalt sett har ett positivt rörelseresultat och därmed genom utdelning bidrar till vårt resultat. Vi räknar även med ett över tiden ökat värde på vår aktieportfölj, eftersom bra fastigheter alltid på sikt brukar öka i värde. Detta är vi förvisade om kommer att avspeglade sig på aktiekursernas långsiktiga utveckling.

Aktieinnehav per 2009-12-31

Aktie	Börsvärde, Mkr
Fabege	1 052,8
Wihlborgs	512,4
Diös	163,7
Klövern	157,0
Platzer	267,8
Övriga delägda bolag	107,2
	2 260,9

WWW ►

Kursutveckling 2006-05-31–2010-02-19



Våra aktieinnehav

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter. Företagets verksamhet är koncentrerad till Stockholmsregionen. Den 31 december 2009 ägde Fabege 148 fastigheter till ett värde av 29 193 Mkr. Fabege är noterat på NASDAQ OMX Stockholms Large Cap-lista. www.fabege.se

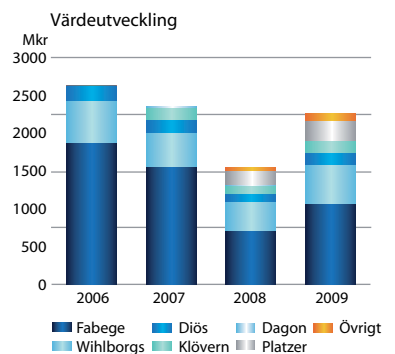
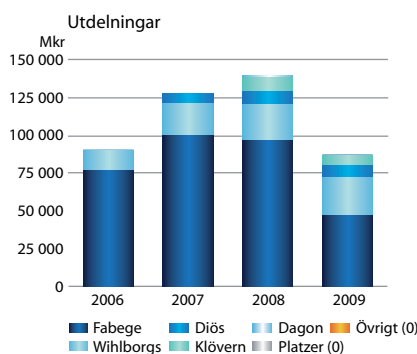
Wihlborgs är ett börsnoterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Företagets fastigheter ligger i Malmö, Helsingborg, där Wihlborgs är ledande, samt Lund och Köpenhamn. Den 31 december 2009 ägde Wihlborgs 241 fastigheter till ett värde av 14 418 Mkr. Wihlborgs Fastigheter AB är noterat på NASDAQ OMX Stockholms Mid Cap-lista. www.wihlborgs.se

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 2009 ägde Diös 114 fastigheter till ett värde av 3 906 Mkr. Diös är noterat på NASDAQ OMX Stockholms Small Cap-lista. www.dios.se

Klövern är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Den 31 december 2009 ägde Klöver 217 fastigheter till ett värde av 12 032 Mkr. Klöver är noterat på NASDAQ OMX Stockholms Mid Cap-lista. www.klovern.se

Platzer är ett av de ledande fastighetsbolagen i Göteborg och Mölndal med inriktning på kommersiella lokaler. Beståndet omfattar cirka 310 000 kvadratmeter. Den 31 december 2009 uppgick fastigheternas bokförda värde till 3 526 Mkr. Platzer är onoterat. Brinovas ägarandel uppgår till 25 procent. www.platzer.se

Tornet är ett nybildat fastighetsbolag med fokus på förvaltning och nyproduktion av hyresrätter i företrädesvis Stockholms-, Mälardals-, Göteborgs- och Öresundsregionen. Under första kvartalet 2010 apportionerar ägarna in ett bestånd i Tornet med ett bokfört på värde uppgående till cirka 1 670 Mkr. Tornet är onoterat. Brinovas ägarandel uppgår till 10 procent. www.tornet.se



Verksamheten 2009



Ett aktivt år skapar lägen för nya affärer

Verksamheten under 2009

Brinovas verksamhet under 2009 präglades av konsolidering och anpassning efter det mycket turbulenta 2008. I takt med att affärs-klimatet har förbättrats har Brinova även kunnat genomföra ett antal offensiva och inför framtiden viktiga affärer. Betydande delar av fastighetsbeståndet har sålts eller omstrukturerats. Koncernens finansiella ställning har stärkts samtidigt som omfattande investeringar kunnat göras i projekt som förväntas skapa framtida värdetillväxt.

Tillsammans med Peab och Faberge bildade Brinova det nya fastighetsbolaget Tornet med inriktning på bostadsfastigheter. Brinovas ägarandel är 10 procent. Utöver att utveckla och förvalta befintligt bestånd kommer Tornet att fokusera på nyproduktion av hyresrätter i regioner med stark efterfrågan. I utbyte mot ägarandelen rapporterar Brinova under första kvartalet 2010 in 25 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 607 Mkr.

I december lämnade Brinova ett erbjudande till aktieägarna i Fastighets AB Fosema som bland annat innebär första steget in på ett nytt fastighetssegment, omsorgsfastigheter.

Affärsområde Projekt

Under året har investeringar genomförts uppgående till 244,2 Mkr. Huvuddelen av dessa avser markförvärv och uppförande av bränsleterminal åt Söderenergi i Nykvarn, Södertälje Kommun, påbörjat ombyggnadsprojekt åt Posten AB på fastigheten Backa 23:5 i Göteborg samt färdigställande och avyttring av en lagerbyggnad åt Green Cargo i Haninge.

Brinovas projektportfölj är väl sammansatt med många bra objekt. Vi ser många intressanta projektmöjligheter i vårt befintliga bestånd. Samtidigt finns det möjligheter till nya framtida förvärv.

Affärsområde Logistik

Vi ser hur järnvägens betydelse inom logistiken ökar, och vi förväntar oss att denna utveckling kommer att fortsätta. Under 2009 har vi därför fortsatt att positionera oss till lägen där vi utnyttjar järnvägsförbindelser. Exempel på detta är våra investeringar i Helsingborg, Karlshamn och Katrineholm.

I Katrineholm, där vi fortsatt utvecklingen av ett stort industriområde, finns järnvägsanslutning och en stor kombiterminal i direkt anslutning till området.

I Helsingborg fortsätter utvecklingen av Logistikposition, Helsingborg östra, i skärningspunkten mellan E6, E20 och E4.

Brinova har under 2009 tillsammans med Karlshamns kommun bildat ett bolag som ska utveckla området kring hamnen i Karlshamn till en industri- och logistikpark. Brinova äger 75 procent i bolaget medan 25 procent ägs av det kommunala bolaget Stadsvapnet i Karlshamn AB.

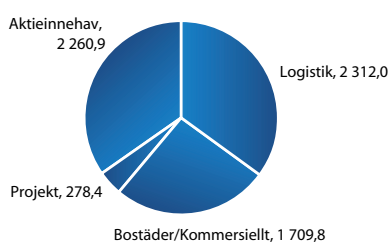
Affärsområde Bostäder/Kommersiellt

Hyresmarknaden för kommersiella fastigheter har varit relativt stabil med i stort sett oförändrade hyror på de marknader där Brinova är verksamt. Bostadsmarknaden har utvecklats positivt under året vilket var i linje med förväntningarna. Vakansgraden är fortsatt låg och marknaden är stabil i de regioner där Brinova har verksamhet.

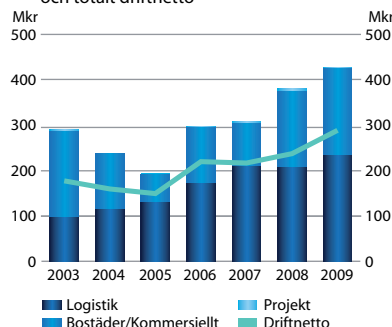
Ett antal fastigheter som ingick i Skooghsförvärvet 2008 har sålts under året. Omstruktureringen av Skooghs har fortsatt genom bildandet av Tornet, som formellt genomförts under första kvartalet 2010.

I december 2009 lämnade Brinova ett erbjudande till aktieägarna i Fosema. Genom förvärvet tillförs Brinova bland annat ett hyresrättsbestånd i Åstorp samt enheter för omsorgsfastigheter.

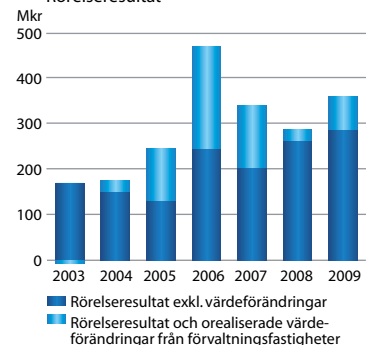
Fördelning av tillgångar per affärsområde, Mkr



Hyresintäkter per affärsområde och totalt driftnetto



Rörelseresultat





Affärsområden, Mkr				
Koncernen	2009	2008	2007	2006
Fördelning per affärsområde				
Hyresintäkter				
Logistik	232,3	206,9	208,0	170,3
Bostäder/Kommersiellt	191,4	167,2	96,1	123,7
Projekt	3,8	6,9	4,7	3,5
Totalt	427,5	381,0	308,8	297,5
Rörelseresultat				
Logistik	189,4	176,8	255,6	276,9
Bostäder/Kommersiellt	182,0	90,6	85,6	155,1
Projekt	-7,8	-3,8	5,1	1,1
Aktieinnehav	19,3	44,8	10,7	44,7
Obligationer	-	-	-	4,8
Koncerngemensamt	-22,2	-19,9	-16,4	-12,5
Totalt	360,7	288,5	340,6	470,1

Högre driftsöverskott/förvaltningsresultat

Brinovas resultat efter skatt blev 2009 högre än föregående år, vilket primärt beror på ökade hyresintäkter, lägre finansieringskostnader och högre realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter. Ökningen av hyresintäkter kan till övervägande del hänföras till förvärvet av Skooghs 2008 samt effekt av färdigställda projekt. Det kraftiga räntefallet under hösten 2008 och vintern 2009 har dessutom sänkt Brinovas räntekostnader avsevärt. Vi tror på fortsatt låga räntor åtminstone en bit in på 2010.

Den svaga industriella konjunkturen påverkar naturligtvis även våra kunder. Men vi ser att det finns ett konstant varuflöde genom våra logistikanläggningar, som är strategiskt placerade vid landets transportleder. Detta, tillsammans med vårt innehav i bostäder har under 2009 svarat för en betydande del av bolagets intäkter. Att driftsöverskottet för 2009 ökat är även ett resultat av en väl

fungerande förvaltning. Det är en viktig faktor, framför allt i turbulenta tider. Vi kan då skapa intäkter genom att prioritera våra förvaltande affärsprocesser. Vår egen fastighetsportfölj kommer fortsatt att ge en stabil avkastning. Bostäder och avtal med en återstående kontraktslängd över tre år svarade vid årsskiftet 2009/2010 för 62 procent av totalt kontrakterad årshyra. Enbart de kommersiella avtalen inklusive logistik har en genomsnittlig löptid på fyra år.

Bättre aktiemarknad

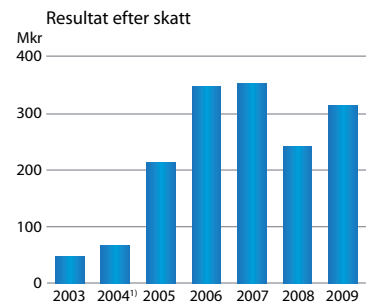
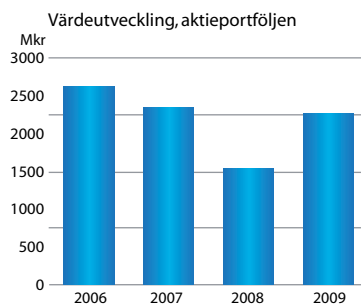
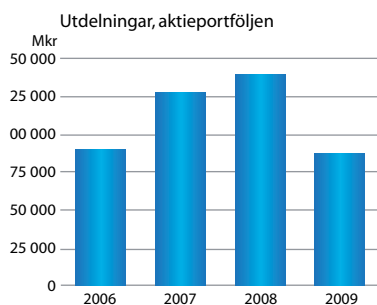
Återhämtningen på aktiemarknaden under 2009 har gynnat våra börsnoterade innehav. Det betyder att vi mot eget kapital, via övrigt totalresultat, ökat värdet på vår aktieportfölj med 576,5 Mkr. Vid årsskiftet var aktieportföljens bokförda värde, inklusive delägda bolag, 2 260,9 Mkr. Stockholmsbörsen har rört sig sidledes under inledningen av 2010 och per 2010-02-19 uppgick portföljvärdet, inklusive delägda bolag, till 2 325,7 Mkr. I ett längre perspektiv är det bolagens utdelningskapacitet som är av störst betydelse.

Investeringar och försäljningar

Under 2009 förvärvade Brinova 1 (74) fastighet. Fastigheten bestod endast av mark och förvärvet motsvarade ett fastighetsvärde om 51,3 Mkr (1 477,0). Förvärvet innefattar fastighet för exploatering och förvaltning. Investeringar i befintliga fastigheter och projekt uppgick under året till 244,2 Mkr (160,2).

Fastighetsförvärv under 2009

Affärsområde	Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta, tkvm
Logistik	Mörby 5:28	Nykvarn	mark



1) Omräknat enligt IFRS.

Under 2009 avyttrade Brinova 29 (5) fastigheter med en yta om cirka 50 000 kvm (42 000), inom affärsområdena Brinova Projekt, Brinova Logistik samt Brinova Bostäder/Kommersiellt. Avyttringarna motsvarade ett bokfört fastighetsvärde om 525,7 Mkr (614,2), vilket genererade en vinst om 48,2 Mkr (16,0).

Sålda fastigheter (exklusive försäljningar via delägda bolag)

Affärsområde	Fastighetsbeteckning	Kommun
Bostäder/Kommersiellt	Bogseraren 1	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Byggmästaren 1	Ö Göinge
Bostäder/Kommersiellt	Centrum 3	Ö Göinge
Bostäder/Kommersiellt	Degerberga 20:57	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Europa 9	Hässleholm
Bostäder/Kommersiellt	Everöd 19:17	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Granen 6	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Hjulläset 1	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Hökaren 9-11 (samtaxerade)	Hässleholm
Logistik	Jordbromalm.4:34	Haninge
Bostäder/Kommersiellt	Köpinge 133:1	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Köpinge 83:1	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Köpinge 83:1 (radhus)	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Ladan 10, villafastighet	Båstad
Bostäder/Kommersiellt	Ladan 22, villafastighet	Båstad
Bostäder/Kommersiellt	Lyngby 20:36	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Munken 10	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Rödsippan 10	Hässleholm
Bostäder/Kommersiellt	Sjöhem 4, del av	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Sjöström 3	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Slaglåset 1	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Slöjden 13	Hässleholm
Bostäder/Kommersiellt	Sånglärkan 14	Ö Göinge
Bostäder/Kommersiellt	Unionen 16	Helsingborg
Bostäder/Kommersiellt	Unionen 26	Helsingborg
Bostäder/Kommersiellt	Valrossen 2	Hässleholm
Bostäder/Kommersiellt	Vågen 30	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Västerport, 8 villafastigheter	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Yngsjö 3:367	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Yxan 27	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Zanders1	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Åhus 3 villafastigheter	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Åhus 558:96	Kristianstad
Bostäder/Kommersiellt	Ålen 3	Kristianstad

Rörelseresultat fastighetsförvaltningen

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 427,5 Mkr (381,0). Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 94 procent (94). Brinova hade totalt 1 613 (2 228) kontrakt vid årsskiftet fördelade på 921 (1 298) bostadskontrakt, 393 (619) kontrakt för p-platser och övrigt och 299 (311) kontrakt avseende lokaler.

Kontrakterade årshyresintäkter uppgick per 2009-12-31 till 405,4 Mkr (411,1) Mkr. Brinovas tio (nio) största hyresgäster svarade per 2009-12-31 för cirka 60 procent (54) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Hyreskontrakten för dessa tio hyresgäster löper ut inom 1 till 19 år.

Fastighetskostnaderna uppgick till 139,1 Mkr (144,0). I fastighetskostnader ingår bland annat drifts- och underhållskostnader som uppgick till 96,0 Mkr (112,4) och kostnader för fastighetsadministration som uppgick till 21,4 Mkr (31,6). Driftsöverskottet för perioden uppgick till 288,4 Mkr (237,0). Rörelseresultatet för 2009 blev 360,7 Mkr (288,5).

Resultat

Brinovas resultat efter finansiella poster för 2009 uppgick till 330,5 Mkr (247,5). Under året såldes 29 fastigheter (5) vilket genererade en realiserad värdeförändring om 48,2 Mkr (10,6). Resultat efter skatt uppgick till 312,1 Mkr (241,1). Resultatförbättringen är till stor del hänförlig till förvärvet av Skooghs, färdigställda projekt samt lägre räntekostnader.

Skatter

Skattekostnaden uppgick till 18,4 Mkr (6,4) vilket motsvarar 6 procent (3). Den låga skattesatsen, jämfört med bolagsskatt som uppgår till 26,3 procent, beror på skattefria bolagsförsäljningar och utdelningar. Årets skattekostnad om 18,4 Mkr består till övervägande del av uppskjuten skattekostnad hänförlig till temporära skillnader och uppskjuten skatteintäkt avseende underskottsavdrag. Brinovas aktuella skattekostnad blev 1,0 Mkr (3,1) för 2009 års resultat. Aktuell skatt har beräknats utifrån den från och med 2009 lägre skattesatsen om 26,3 procent. Även uppskjuten skatt har beräknats utifrån en skattesats om 26,3 procent.

Finansiell ställning

Finansiella poster uppgick under perioden till -30,2 Mkr (-41,0), av vilket räntekostnader utgjorde 115,4 Mkr (183,0). Räntekostnaderna sjönk tack vare det allmänt lägre ränteläget.

Den genomsnittliga räntenivån på fastighetskrediter vid periodens utgång uppgick till 1,8 procent (4,0). I finansiella intäkter ingår räntebidrag om 0,4 Mkr (0,4). Brinovas disponibla likviditet inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 175,1 Mkr (100,5).

Avkastningen på eget kapital uppgick till 16,4 procent (12,2), räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 ggr (2,3) och soliditeten till 33,9 procent (23,8).

Personal och personalpolicy

Medelantalet anställda i koncernen under räkenskapsåret uppgick till 26 (37) anställda, 15 (17) kvinnor och 11 (20) män. Under 2009 nyanställdes 1 (0) person medan 12 (6) personer lämnade företaget. Medelåldern bland de anställda är 46 (46) år. Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgår till 38 (26) procent. Bland tjänstemännen är 11 (14) män och 14 (16) kvinnor. I styrelsen ingår 1 (1) kvinna.

Prioriterade områden för Brinova är tydligt ledarskap, kompetensutveckling, kommunikation och arbetsmiljö. Brinova ser jämställdhet mellan könen som en viktig del av verksamheten. Detta för att ha en struktur som liknar kundernas och för att uppfattas som enkla och jämbördiga att ha och göra med. Brinova har därför konkreta mål för att nå och upprätthålla jämställdhet mellan män och kvinnor

Miljö

Brinova är certifierat enligt ISO 14001. Brinova ser i och med detta inte miljöarbetet som avslutat utan som en strukturerad början på en fortsatt förbättring. Miljön är en central fråga i Brinovas verksamhet. En god miljö betraktas som en förutsättning för att uppnå ekonomiska mål och även för att bidra till ett uthålligt samhälle. Miljöarbetet är integrerat med den dagliga förvaltningen och affärsutvecklingen. Prioriterade områden är energi, materialval, farliga ämnen, avfallshantering, närmiljö och transporter. Miljöarbetet drivs som en naturlig del av Brinovas verksamhet. Brinova bedriver inte någon verksamhet som kräver särskilt tillstånd enligt Miljöbalken.



Principer för ersättning till ledande befattningshavare

Brinova har ett ersättningsutskott som består av styrelsens ordförande Bo Forsén, Göran Hellström och Erik Paulsson. Utskottet utses vid styrelsens konstituerande möte och har hanterat frågor om bland annat ersättning och andra anställningsvillkor för verkställande direktör, ledande befattningshavare och övriga anställda, samt även frågor om uppfyllnad av bonusmål och eventuella rörliga ersättningsprogram inom koncernen. Samtliga utskottets ledamöter är oberoende i förhållande till Brinova och dess ledning. Ersättningsutskottet arbetar enligt en instruktion som styrelsen fastställt. Ersättningsutskottet har utarbetat en ersättningspolicy som antogs av bolagsstämman 2008-04-24.

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, eventuell bonus, övriga förmåner och pension. Huvudprincipen för ersättningar är fast månadslön. Beloppen och principerna redovisas i sin helhet i not 7. Styrelsen föreslår oförändrade principer för 2010.

För ett mindre antal personer engagerade i uthyrnings- och utvecklingsarbetet finns ett prestationsbaserat bonussystem.

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på 134,7 (-5,8) Mkr. Det högre resultatet i jämförelse med motsvarande period 2008 förklaras till största delen av resultat från försäljning av dotterföretag. Balansomslutningen uppgick till 3 476,1 Mkr (3 153,3) och eget kapital uppgick till 2 029,5 Mkr (1 898,4). Likvida medel uppgick till 108,4 Mkr (30,1). Investeringar i materiella och finansiella anläggningstillgångar uppgick till 126,7 Mkr (993,3). Omsättningen, som i huvudsak utgörs av koncernintern tjänster, uppgick till 24,5 Mkr (28,1).

Aktier och aktiekapital

Aktiekapitalet i Brinova uppgick 2009-12-31 till 251 010 170 kronor fördelat på totalt antal registrerade aktier om 1 307 426 aktier av serie A och 23 793 591 aktier av serie B, med ett kvotvärde om 10 kronor. Varje aktie, förutom återköpta aktier, av serie A har tio röster och aktier av serie B har en röst. Samtliga aktier, förutom återköpta aktier, medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Följande indirekta eller direkta aktieinnehav i bolaget per den 31 december 2009 representerar en tiondel eller mer av röstetalet för samtliga aktier i bolaget:

Innehav	Andel av röstetalet
Backahill AB (Erik Paulsson)	29,1 %
Silverbandet AB (Sara Karlsson)	14,3 %
Peab AB	13,4 %
Laröd Invest AB (Svante Paulsson)	13,0 %
Mats Paulsson Invest AB	10,5 %

2007 inleddes ett återköpsprogram av egna aktier i enlighet med beslut av årsstämman. Även årsstämman 2009-04-28 gav styrelsen bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Aktierna förvärvas på Stockholmsbörsen till ett pris inom det vid varje förvärvstillfälle registrerade kursintervallet. Totalt har 1 321 912 B-aktier (kvotvärde 13,2 Mkr, förvärvade för 119,6 Mkr) köpts tillbaka och sedan har 1 047 620 B-aktier (kvotvärde 10,5 Mkr, förvärvade för 95,0 Mkr) avyttrats genom likvid vid förvärv av Bröderna Skooghs Förvaltnings AB 2008. Brinova ägde inga egna aktier före återköpsprogrammet. 2009 har inga transaktioner med egna aktier utförts. Brinovas egna innehav per den 31 december 2009 är 274 292 aktier, motsvarande ett kvotvärde om 2,7 Mkr och förvärvade för 24,6 Mkr.

Händelser efter periodens utgång

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

Brinova fullföljde erbjudandet till aktieägarna i Fosema. Brinovas ägarandel uppgick per 4 mars till 99,3 procent av både rösterna och kapitalet.

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

Under första kvartalet 2010 apporteras 25 fastigheter med sammanlagt 776 hyreslägenheter och en totalyta om cirka 57 331



kvm till ett marknadsvärde om cirka 607 Mkr till Fastighets AB Tornet. Beståndet är koncentrerat till Kristianstad.

Förväntad framtida utveckling

För kommersiella lokaler på orter i södra och mellersta Sverige, där Brinova är verksamt, är efterfrågan på nyare lokaler försiktigt ökande medan efterfrågan på äldre/billigare lokaler har ökat. Hyresnivåerna och vakanserna är i stort sett oförändrade. Hyresmarknaden för bostäder förväntas att utvecklas positivt inom bolagets geografiska områden. Utvecklingen i Öresundsregionen är fortsatt stabil med en ökad nettoinflyttning.

Marknaden för effektiva och rätt placerade logistikfastigheter 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.

Återhämtningen på världens börser under 2009 har påverkat Brinovas placeringar i aktieportföljen positivt. Innehaven förväntas skapa en långsiktig avkastning i enlighet med våra finansiella mål. En genomgång av Brinovas väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer finns på sidorna 36-39.

Nyckeltal koncernen

Mkr	2009	2008	2007	2006	2005
Finansiella					
Avkastning på eget kapital, %	16,4	12,2	13,7	16,1	19,3
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	7,1	8,8	10,4	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	2,3	3,5	4,1	3,4
Soliditet, %	33,9	23,8	40,2	43,0	34,7
Rörelseresultat, Mkr	360,7	288,5	340,6	470,1	345,7
Resultat efter					
finansiella poster, Mkr	330,5	247,5	388,7	428,4	247,6
Periodens resultat, Mkr	312,1	241,1	351,2	346,0	212,2
Balansomslutning, Mkr	6 795,2	6 298,2	6 086,7	6 214,9	4 662,5
Fastighetsrelaterade					
Hyresintäkter, Mkr	427,5	381,0	308,8	297,5	212,4
Driftnetto, Mkr	288,4	237,0	216,4	219,4	149,1
Hyresvärde, Mkr	432,0	439,1	341,0	335,7	251,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	96	96
Uthyrbar yta, tkvm	694,3	730,8	606,4	612,6	448,0
Direktavkastning före fastighetsadministration, %	7,2	6,7	7,4	7,5	8,2

Ett starkt år

Affärsområde

Året i korthet



Anders Silverbåge,
affärsområdeschef.

Affärsområde Projekt

Affärsområde Projekt skapar, genom strategiska förvärv, målgruppsanpassad förädling och kreativ utveckling, grunden för vår värde-tillväxt. För att klassas som projektfastighet måste ny- eller ombyggnadsbehovet motsvara minst 50 procent av fastighetens bokförda värde före ombyggnaden eller att ombyggnaden beräknas kosta minst 20 Mkr.

Affärsområdet bestod per 2009-12-31 av 15 projektfastigheter med ett bokfört värde om 278,4 Mkr. Dessutom driver affärsområde Projekt utveckling inom ramen för de förvaltande affärsområdena samt genom delägda fastigheter.

- Färdigställt anläggning åt Söderenergi för förvaring av brännbar råvara till fjärrvärme-kraftverk i Nykvarn, Södertälje kommun.
- Färdigställt och sålt delar av utvecklingsprojekt i kvarteret Unionen i Helsingborg.
- Avyttrat lagerbyggnad i Haninge som uppförts på uppdrag av Green Cargo.
- Påbörjat ombyggnadsprojekt åt Posten AB på fastigheten Backa 23:5 i Göteborg.



Mikael Halling,
affärsområdeschef.

Logistik

Affärsområde Logistik förvärvar, förädlar och förvaltar logistikcentra åt handelsföretag och distributörer utmed de centrala kommunikationslederna i Sverige. Affärsområdet bestod per 2009-12-31 av 31 logistikfastigheter vid Sveriges viktigaste transportleder med en uthyrbar yta om 454,3 tusen kvadratmeter och med ett bokfört värde om 2 312,0 Mkr. De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 242,1 Mkr.

- Arbetet på Logistikposition Helsingborg östra påbörjades.
- Fortsatt utveckling av Logistikposition Katrineholm tillsammans med Katrineholms kommun.
- Uppfört kombiterminal i Katrineholms logistikcentrum åt Setra, Sveriges största träindustriföretag.
- Etablering av Logistikposition Karlshamn genom ett samarbete med kommunen som går ut på att utveckla området kring Karlshamns Hamn.



Göran Jönsson,
affärsområdeschef.

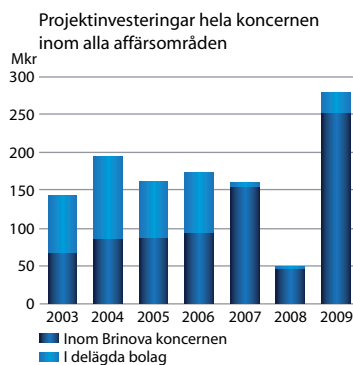
Bostäder/Kommersiellt

Affärsområde Bostäder/Kommersiellt förvärvar, förvaltar och vidareutvecklar bostäder och kommersiella lokaler på tillväxtorter i södra Sverige. Per 2009-12-31 bestod beståndet av 70 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 204,3 tusen kvadratmeter och ett bokfört värde om 1 709,8 Mkr. De kontrakterade hyresintäkterna uppgick till 159,0 Mkr.

- Sålt delar av Skooghs i Kristianstad som förvärvades 2008.
- Tillsammans med Fabège och Peab bildat Fastighets AB Tornet som kommer att fokusera på förvaltning och produktion av hyresrätter.
- Lämnat ett erbjudande till ägarna i onoterade Fosema med bland annat ett bestånd inom omsorgsfastigheter.

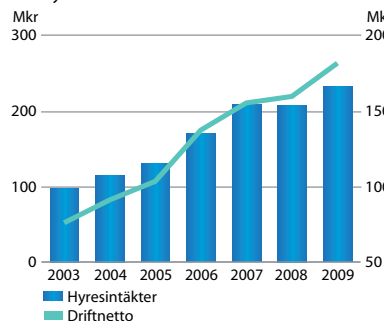
Nyckeltal

	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Antal fastigheter	15	12	11
Uthyrbar yta, tkvm	35,7	32,1	27,9
Bokfört värde, Mkr	278,4	251,4	240,0
Hyresvärde, Mkr	17,3	14,5	11,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	25	19	49
Kontrakterad årshyra, Mkr	4,3	2,7	5,8
Utfall hyresintäkter, Mkr	3,8	6,9	4,7
Utfall driftnetto, Mkr	-7,8	-3,7	0,2
Antal kontrakt	53	24	27

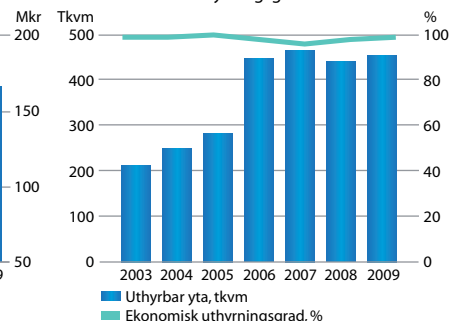


	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Antal fastigheter	31	29	31
Uthyrbar yta, tkvm	454,3	441,1	465,2
Bokfört värde, Mkr	2 312,0	2 131,6	2 183,8
Hyresvärde, Mkr	245,3	217,9	229,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	99	98	96
Kontrakterad årshyra, Mkr	242,1	214,6	221,1
Utfall hyresintäkter, Mkr	232,3	206,9	208,0
Utfall driftnetto, Mkr	181,4	159,4	155,1
Antal kontrakt	77	68	72

Hyresintäkter och driftnetto

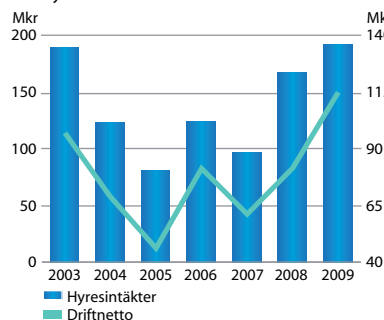


Ekonomisk uthyrningsgrad

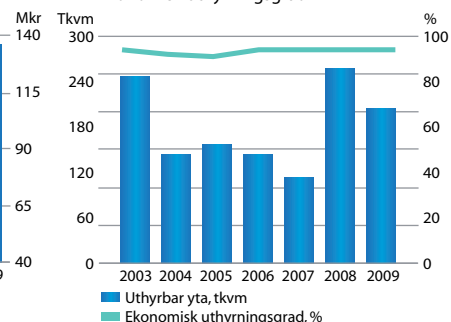


	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31
Antal fastigheter	70	97	25
Uthyrbar yta, tkvm	204,3	257,6	113,3
Bokfört värde, Mkr	1 709,8	2 122,9	1 043,9
Hyresvärde, Mkr	169,4	206,7	99,9
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94
Kontrakterad årshyra, Mkr	159,0	193,8	93,7
Utfall hyresintäkter, Mkr	191,4	167,2	96,1
Utfall driftnetto, Mkr	114,8	81,4	61,1
Antal kontrakt	1 483	1 517	286

Hyresintäkter och driftnetto



Ekonomisk uthyrningsgrad



En god långsiktig placering

Nyckeltal per 09-12-31

Fabege

”2009 var ett bra år för alla oss som gillar utmaningar. Av de faktorer vi kunnat påverka under finanskrisen och lågkonjunkturen, kan jag glädjande konstatera

att utfallet är mycket gott. Vi har förbättrat vårt driftsöverskott och vår överskottsgrad, uppnått en positiv nettouthyrning, stärkt balansräkningen samt lyckats med ambitionen att sälja minst lika mycket som vi investerat. Detta är ett resultat av Fabege's attraktiva fastighetsbestånd och framför allt vår mycket väl fungerande organisation.

Jag tror att även 2010 kommer att vara ett år med ett högt förvaltningsresultat som grundsten i vårt resultat. Jag tror också att vi åter kommer att få betydande resultat tillskott från transaktioner och förädlingsvinster i projekt.”

Christian Hermelin, VD.

	2009	2008
Soliditet, %	32	32
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,9
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9
Antal fastigheter	148	157
Direktavkastning, %	4,4	6,7
Uthyrbar yta, tkvm	1 429	1 454
Antal medarbetare	135	148
Kursutveckling, %	63	-54,9

Wihlborgs

”2009 blev ytterligare ett framgångsrikt år för Wihlborgs och årets resultat ökade med 536

miljoner. För femte året i rad kan vi leverera ett bättre förvaltningsresultat, vilket 2009 blev drygt 20 procent bättre än 2008. Uthyrningsgraden för förvaltningsfastigheter, exklusive projekt och mark, är oförändrad 94 procent. Våra nyckeltal stämmer överens med våra finansiella mål.

Vi förvärvade under 2009 Kockums huvudkontor, den så kallade Gångtappen, ett av Malmös mest välkända hus. I slutet av året köpte vi fastigheten i Varvsstaden, beläget intill Dockan, där SVT Malmö flyttar in.

Våra investeringar i fastighetsbeståndet är stora. Vi fortsätter att bygga ut Dockan i Malmö. Region Skåne flyttar in i sina nya lokaler till hösten 2010.

Därefter räknar vi med att fortsätta utbyggnaden med ett nytt kontorsprojekt.”

Anders Jarl, VD.

	2009	2008
Soliditet, %	29,6	29,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	2,0
Antal fastigheter	241	247
Direktavkastning, %	6,3	6,5
Uthyrbar yta, tkvm	1 269	1 257
Antal medarbetare	80	81
Kursutveckling, %	32,5	-13,6

Diös

”Diös har en vision om att bli den mest framgångsrika fastighetsaktören på den marknad vi valt att finnas på, det vill säga från Borlänge i söder till Luleå i norr. Vår strategi är att skapa goda relationer med våra befintliga hyresgäster, bygga

starka nätverk på de orter vi verkar, vara en aktiv part i samhällsutvecklingen och vårda vårt varumärke.

Förvaltningsresultatet för 2009, det vill säga resultat exklusive värdeförändringar och skatt, steg med 38 procent jämfört med året före. Förbättringen är hänförlig till ökade hyresnivåer samt sjunkande marknadsräntor. Styrelsen föreslår en utdelning för räkenskapsåret 2009 med 1,75 kr per aktie att jämföra med 1,40 kr föregående år.”

Christer Sundin, VD.

	2009	2008
Soliditet, %	27,9	26,3
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,7
Skuldsättningsgrad, ggr	2,1	2,3
Antal fastigheter	114	120
Direktavkastning, %	7,0	6,7
Uthyrbar yta, tkvm	547	559
Antal medarbetare	53	52
Kursutveckling, %	62,8	-56,2

KLÖVERN

”Klövern levererar en stark förbättring av förvaltningsresultatet under 2009.

Mycket av förklaringen ligger självklart i den extremt låga räntenivån, men Klöverns låga riskprofil och dedikerade medarbetare är också starkt bidragande faktorer.

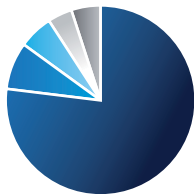
Uthyrningsgraden sjönk marginellt under inledningen av året, hyresnivåerna är stabila och fastighetsvärdena håller ihop, vilket inte minst framgår av fastighetsförsäljningar som Klöver gjort under året.

Kommande år blir säkert tuft ur konjunktursynpunkt. Men Klöverns goda grund bäddar för ytterligare värdeskapande investeringar i befintliga och nya fastigheter under 2010. Lågkonjunkturen kan ge upphov till spännande affärsmöjligheter där Klöver kan vara med och skapa morgondagens samhällen.”

Gustaf Hermelin, VD.

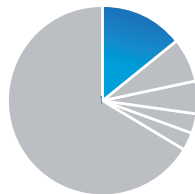
	2009	2008
Soliditet, %	32,7	32,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9
Antal fastigheter	217	217
Direktavkastning, %	5,5	5,5
Uthyrbar yta, tkvm	1 392	1 382
Antal medarbetare	123	121
Kursutveckling, %	25,8	-28,7

Hyresvärde per fastighetskategori 09-12-31



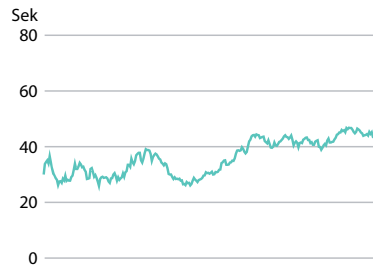
- Kontor, 77%
- Butiker, 8%
- Industri/lager, 6%
- Bostäder, 4%
- Övrigt, 5%

Största aktieägare 09-12-31

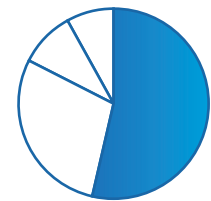


- Brinova Inter AB, 14,2%
- Investment AB Öresund, 7,7%
- Barclays Global Investors, 5,4%
- SEB Fonder, 3,3%
- Nordea Fonder, 3,2%
- Övriga ägare, 66,2%

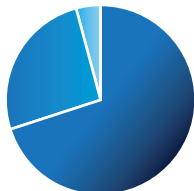
Kursutveckling 09-01-01–10-02-19



Andel av Brinovas utdelningar 2009



46,6 Mkr



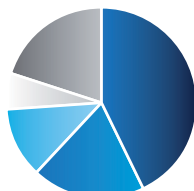
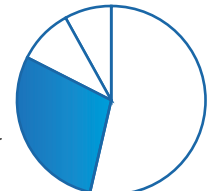
- Kontor/butik, 70%
- Industri/lager, 26%
- Projekt/mark, 4%



- Brinova Inter AB, 10,3%
- Sten K Johnson via bolag och privat, 6,8%
- Länsförsäkringar Fonder, 3,6%
- Robur Fonder, 3,3%
- Handelsbanken Fonder, 2,8%
- Övriga ägare, 73,2%



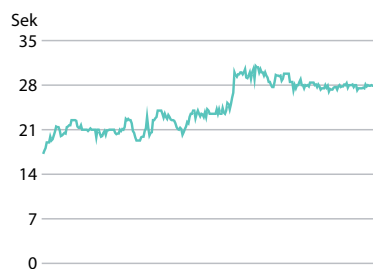
25,1 Mkr



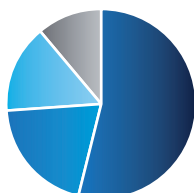
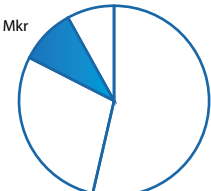
- Kontor, 43%
- Butiker, 19%
- Industri/lager, 12%
- Bostäder, 6%
- Övrig uthyrbar area, 20%



- AB Persson Invest, 19,1%
- Brinova Inter AB, 18,4%
- Humlegården Holding III AB, 15,6%
- Lantbrukarnas Ekonomi AB, 11,7%
- Länsförsäkringar Fastighetsfond, 7,2%
- Övriga ägare, 28,0%



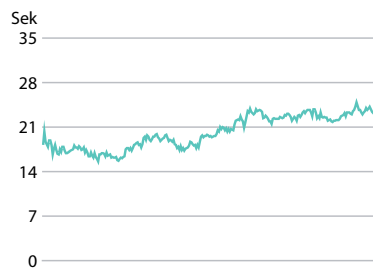
8,2 Mkr



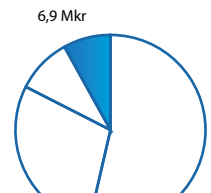
- Kontor, 54%
- Industri/lager, 20%
- Utbildning/vård/övrigt, 15%
- Butiker, 11%



- Corem Property group, 12,5%
- Lantbrukarnas Riksförbund, 10,6%
- Arvid Svensson Invest AB, 10,6%
- Investment AB Öresund, 9,6%
- Brinova Inter AB, 4,3%
- Övriga ägare, 52,4%



6,9 Mkr



Vår finansiering är långsiktig

Långa avtal inom givna kreditvillkor och låga räntor tryggar vår finansiering.

Finanspolicy

Brinovas finansiella strategi, mandat och risktagande regleras i koncernens finanspolicy, vilken är fastställd av Brinovas styrelse. Koncernens finansförvaltning, som bedrivs i Brinova Fastigheter AB, tillser att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, betalningssystem är ändamålsenliga och att koncernens riskexponering hålls inom policyns ramar.

Brinova har en policy att upplåningen huvudsakligen ska ha en lånebindningstid mellan noll och tio år. All upplåning ska ske i svensk valuta. I policyn ingår att i den mån det är möjligt anpassa räntebindningsstrukturen efter löptiden på tecknade hyreskontrakt. Hänsyn tas också till typ av fastighet samt aktuell affärsplan för respektive fastighet. För att hantera ränterisker använder Brinova finansiella instrument som derivat och räntetak, enligt styrelsens mandat. I övrigt hänvisas till not 28.

Eget kapital och skulder

Koncernen är finansierad dels via eget kapital uppgående till 2 304,5 Mkr (1 501,3), dels via skulder uppgående till 4 490,7 Mkr (4 796,9) vilket motsvarar en soliditet om 33,9 procent (23,8). Brinovas långsiktiga soliditetsmål är 30 procent för fastighetsförvaltningen och 50 procent för aktieförvaltningen.

Räntebärande skulder

Brinova har långsiktiga låneavtal för merparten av lånen. Vi har samtidigt dragit fördel av att räntenivån minskat kraftigt sedan hösten 2008. De räntebärande skulderna, exklusive skulder till delägda bolag uppgick per 31 december till 4 048,6 Mkr (4 428,0), varav lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klöver'n uppgår till 976,5 Mkr (1 064,5). Den genomsnittliga räntan per balansdagen, efter hänsyn tagen till räntederivat, var 1,83 procent (4,0).

Låneramen uppgick per 2009-12-31 till 4 667,2 Mkr, vilket innebär att vi per balansdagen hade 618,6 Mkr i outnyttjad kreditlimit.

Räntesäkring via räntetak har skett om totalt 2 910,0 Mkr mellan 1 och 5 år enligt tabell. Brinova uppfyller kraven för säkringsredovisning på räntetak och swappar uppgående till 2 150,4, vilket innebär att realiserade värdeförändringar på säkringsinstrumenten redovisas i övrigt totalresultat. Realiserade värdeförändringar avseende räntesäkringar uppgående till 1 234 Mkr uppfyller inte kraven för säkringsredovisning. Detta innebär att värdeförändringar uppgående till -1,3 Mkr (-2,6) före skatt redovisas i resultaträkningen.





Finansiering av aktieinnehav

Börsen har stigit kraftigt under 2009, vilket medfört högre bokförda värden på Brinovas börsnoterade aktieinnehav. Som en följd av det kraftiga värdefallet under framför allt 2008 och inledningen av 2009 omförhandlades befintliga kreditavtal avseende aktiefinansieringen. Omförhandlingarna har inneburit något förändrade villkor beträffande marginaler och säkerheter. Omförhandlingarna har dessutom inneburit att Brinova har amorterat ner aktiefinansieringen till 976,5 Mkr (1 064,5). Värdet på aktieinnehavet uppgick per den 31 december till 2 260,9 Mkr (1 540,0).

Finansiella poster

Finansiella poster uppgick under perioden till -30,2 Mkr (-41,0), av vilket räntekostnader utgjorde 115,4 Mkr (183,0). Räntekostnaderna minskade tack vare lägre marknadsräntor samt en något minskad låneskuld och framgångsrika räntesäkringar. I finansiella intäkter ingår räntebidrag om 0,4 Mkr (0,4).

Avkastning på eget kapital och räntetäckningsgrad

Avkastningen på eget kapital uppgick till 16,4 procent (12,2). Avkastningen överstiger Brinovas långsiktiga mål på 15,0 procent. Räntetäckningsgraden uppgick till 3,6 ggr (2,3), vilket överstiger målet på 1,8 ggr.

Rörelsekapital, kassaflöde och likvida medel

I normalfallet erhåller Brinova hyresinbetalningar i forskott och betalar huvuddelen av rörelsekostnaderna samt räntekostnaderna i efterskott. Detta medför att det i normalfallet inte finns något rörelsekapital att finansiera. Periodens kassaflöde uppgick till 84,6 Mkr (-107,2). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 317,7 Mkr (17,7). Koncernens likvida medel uppgick 2009-12-31 till 125,1 Mkr (40,5). Utöver likvida medel har Brinova en beviljad checkräkningskredit om 50 Mkr.

Ränteförfallår

	Mkr	Ränta, %	%
2010	1 692,4	1,6	42
2011	548,2	2,0	13
2012	608,1	2,0	15
2013	120,5	4,6	3
2014	1 079,4	1,6	27
Totalt	4 048,6	1,8	100

Låneförfallstruktur per 2009-12-31

Låneförfallår	Mkr	Andel, %
2010	683,9	17
2011	112,2	3
2012	3 018,0	74
2013	-	-
>2014	234,5	6
Totalt	4 048,6	100

Räntesäkringar via räntetak per 2009-12-31

Startår	Slutår räntetak	Räntetak	Belopp, Mkr
2006	2010	4,7%	280
2005	2010	3,4%	310
2005	2010	3,7%	272
2005	2010	4,0%	145
2005	2011	3,7%	375
2007	2012	6,0%	221
2007	2012	5,5%	279
2009	2014	4,5%	1 028
			2 910

En korrekt värdering

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

Redovisningsprinciper

Brinova rapporterar från och med 2005 i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) i sin koncernredovisning. Två rekommendationer är av särskild betydelse för Brinovas finansiella redovisning. Dessa är IAS (International Accounting Standards) 39 som bland annat beskriver hur finansiella instrument och säkringar bör redovisas samt IAS 40 som behandlar redovisning av förvaltningsfastigheter.

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

Fastighetsbeståndet

Brinovas fastighetsbestånd bestod per 2009-12-31 av 116 fastigheter (138) belägna i främst södra och mellersta Sverige med en uthyrbar yta om cirka 694 000 kvm (731 000). Den totala kontrakterade årshyresintäkten per 2009-12-31 uppgick till 405 Mkr (411). Fastighetsbeståndet utgörs av logistikfastigheter, andra kommersiella fastigheter, bostadsfastigheter och projektfastigheter med ett totalt bokfört värde om 4 300,2 Mkr (4 505,9).

Fastighetsvärdering

Brinova genomförde varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Värderingen ligger till grund för de bokförda värden som finns upptagna i balansräkningen. Värderingen baseras 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.

För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Den senaste externa värderingen genomfördes under fjärde kvartalet med en volym om 2 072 Mkr. De externa värderingarna låg marginellt under de i bokföringen intagna interna värderingarna. Vårt tillämpade avvikelsetervall uppgår till +/- 10 procent.

Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

Från 2004 till 2009 uppgick de orealiserade värdeförändringarna från förvaltningsfastigheterna till 377,4 Mkr. Av dessa är 145,4 Mkr realiserade.

Värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

År	Ingående orealiserade värden, Mkr	Orealiserad värdeförändring enligt RR resp. år, Mkr	Varav realiserat under 2004-2009, Mkr	Kvarvarande orealiserade värden, Mkr
2004	-	3,0	2,2	5,2
2005	5,2	89,5	-31,3	63,4
2006	63,4	175,7	11,8	250,9
2007	250,9	66,2	-117,9	199,2
2008	199,2	16,0	0,2	215,4
2009	215,4	27,0	-10,4	232,0
Totalt		377,4	-145,4	

WWW ▶

Aktieinnehavet

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

Värdering av aktieinnehav

Det faktum att aktieinnehavet löpande redovisas till marknadsvärdet innebär att det bokförda värdet varierar 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 den allmänna ekonomiska utvecklingen.

En viktig faktor som inte minst påverkar fastighetsaktier är ränteutvecklingen. Förutom en direkt inverkan på företagets resultat på-

verkar ränteläget också jämförelsen med andra placeringsalternativ som till exempel stats- och företagsobligationer. Därmed påverkas också värderingen av vårt aktieinnehav.

Tack vare stigande förväntningar om en allmän konjunkturåterhämtning samt avklingande problem i de finansiella systemen har aktiekurserna på de flesta av världens aktiebörser stigit rejält under 2009. Det har även gynnat Brinovas aktieinnehav, vilket inneburit att de bokförda värdena är betydligt högre jämfört med föregående årsskifte.

I likhet med föregående år har Brinova beslutat att utgå från substansvärdet, enligt respektive bolags rapportering, vid prövning om värdeförändringen är betydande eller långvarig. I substansvärdena för Fabège och Wihlborgs har justeringar skett för uppskjuten skatt på fastigheterna. Värdet på uppskjuten skatt i respektive bolag är 0 procent respektive 10 procent. Substansvärdet räknat på redovisat eget kapital är för Fabège 61,00 kr/aktie och för Wihlborgs 117,90 kr/aktie.

Värdeförändringar mellan respektive bolags anskaffningsvärde och börskurs per balansdagen har i sin helhet redovisats i övrigt totalresultat.

Värdeförändringar aktieinnehav

	Anskaffningsvärden, Mkr Koncern	Substansvärde per aktie	Substansvärde i aktiepost	Värdeförändring
Fabège AB (publ)	1 978,8	67,00	1 560,5	-21,1%
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)	342,5	135,50	524,0	53,0%
Diös Fastigheter AB (publ)	201,3	33,99	198,8	-1,2%
Klöver AB (publ)	207,3	25,60	175,5	-15,3%
Totalt	2 729,9		2 458,8	-9,9%

WWW ▶

Hyresintäkter och kostnader

Brinovas resultat påverkas av intäkterna. Dessa påverkas i sin tur av fastigheternas uthyrningsgrad, av vilken hyra som Brinova kan debitera sina hyresgäster samt av hyresgästernas betalningsförmåga.

Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, påverkas Brinovas resultat negativt. Resultatet påverkas också av fastighetsrelaterade kostnader som varierar över tiden.

Uppsagda kontrakt

Uthyrningsgraden styrs bland annat av den allmänna konjunktur-utvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning.

Det kan på sikt medföra ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker.

Kundberoende

När en hyresgäst flyttat ut finns alltid risken att en längre eller kortare tid förflyter innan en ny hyresgäst är på plats.

Vakanser

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har.

Kundförluster

Kommersiella hyresgäster har inte alltid möjlighet att fullfölja sina åtaganden. Privata hyresgäster kan också hamna på obestånd. Risken är störst i kommersiella fastigheter.

Ökade drifts- och underhållskostnader

I Brinovas fastighetsförvaltning ingår i förekommande fall ansvar för drifts- och underhållskostnader samt skatter. Om dessa kostnader ökar mer än vad Brinova kompenseras för genom avtalade hyror, kan resultatet påverkas. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Ökade tomträttsavgälder

Tomträttsavgälderna omförhandlas periodvis och vid respektive omförhandling finns det inga garantier för att tomträttsavgälden inte stiger, vilket kan påverka Brinovas resultat negativt.

Hantering

Brinovas hyreskontraktportfölj är relativt långfristig. 85 procent av Brinovas kontraherade årshyra finns inom logistik och kommersiella fastigheter. Logistikfastigheternas hyreskontrakt har generellt längre löptid än fem år. Hyreskontrakt i bostadsfastigheter har normalt tre månaders uppsägningstid men ersätts vanligen omedelbart med en ny hyresgäst. Kommersiella hyresavtal överstiger normalt nio månader.

Genom ett nära samarbete med kunderna minskar risken för oväntade uppsägningar av hyreskontrakt. Brinovas tio största hyresgäster, huvudsakligen inom logistikfastigheter, svarade per 2009-12-31 för 60 procent av Brinovas totala hyresintäkter. Det beror på att logistikmarknaden har få och stora aktörer, som exempelvis DHL, BTL/Schenker, Green Cargo och DFDS. Inom logistikfastigheter tillämpas normalt hyreskontrakt med längre löptider.

Största delen av Brinovas fastigheter är lokaliserade till så kallade tillväxtområden, primärt i storstadsregioner samt vid viktiga logistikpunkter vid hamnar och längs med de stora Europavägarna. Det gör det lätt att finna nya hyresgäster.

Brinova har också en avvägd mix av olika fastighetstyper som påverkas av externa faktorer på olika sätt och i olika grad. Det gör Brinova mindre känsligt för marknadens svängningar, vilket påverkar den totala uthyrningsgraden.

Risken minskas genom god kundkänedom. I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti. Brinovas kundförluster har under de sista fem åren varit marginella.

Hyreskontrakt för logistik- och kommersiella fastigheter binds till KPI och blir därmed inflationsjusterade. Indexklausulerna innebär att hyrorna ökar med 75 till 100 procent av inflationen. Oförutsedda renoveringsbehov torde primärt uppkomma vid skada för vilket Brinova tecknat försäkringslösningar.

Ökningen kompenseras i vissa fall genom indexreglering i, eller omförhandling av, hyreskontrakt med hyresgäster.

Exponering

Löptider för hyreskontrakt per 2009-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontraherad årshyra, Mkr	Kontraherad årshyra, %
Logistik/Kommersiellt			
2010	115	68	20%
2011	79	44	13%
2012	43	42	12%
2013	22	25	7%
2014	10	58	17%
2015	5	18	5%
2016+	25	90	26%
Bostäder och övrigt	1 314	60	
Totalt	1 613	405	100%

Kontraherade hyresintäkter efter kontraktstorlek per 2009-12-31

Kontraherad hyresintäkt per kontrakt, Mkr	Antal kontrakt	Kontraherade hyresintäkter på årsbasis, %
Lokalhyresavtal		
>3,0	27	58,9%
2,0 – 3,0	10	6,9%
1,0 – 2,0	21	7,6%
0,5 – 1,0	30	5,4%
0,25 – 0,5	33	3,0%
< 0,25	178	3,3%
Totalt lokalhyresavtal	299	85,1%
Bostadshyresavtal	921	14,4%
P-platser och övrigt	393	0,5%
Totalt	1 613	100,0%

Uthyrbar yta och ytmässig uthyrningsgrad per affärsområde per 2009-12-31

	Uthyrbar yta, tkvm	Ytmässig uthyrningsgrad, %
Logistik	454,3	98,3
Bostäder/Kommersiellt	204,3	90,0
Projekt	35,7	12,4
Totalt	694,3	91,4

Kundförluster

Kkr	2009	2008	2007	2006	2005
	0,1	1,2	0,1	1,2	0,2

Kontrakt med längre löptid än 3 år har normalt en indexklausul. Kunderna betalar normalt själv driftsomkostnaderna. Resultateffekten av ökade fastighetskostnader framgår av känslighetsanalysen på sidan 39.

Brinova innehar tretton fastigheter med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 8,5 Mkr per år. Respektive tomträttsavtal kommer att bli föremål för omförhandling när det löper ut, vilket infaller tidigast 2010-12-31 och senast 2019-01-01.

Reavinster, förluster och värdeförändringar

En naturlig del av Brinovas verksamhet är företags- eller fastighetsförvärv. Det är förenat med viss osäkerhet. Vid förvärv utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, skatter, avkastningskrav, finansiering samt tekniska problem betydande risker. Fastigheternas avtals- och kundstruktur påverkar marknadsvärdet, liksom det allmänna ränteläget och den allmänna konjunkturutvecklingen.

Värdeförändringar i fastigheter

Förändringar i fastigheters marknadsvärde påverkar inte enbart Brinova genom en värdeförändring i de direktägda fastigheterna, utan även genom en värdeförändring i det indirekta innehavet via aktier i andra bolag.

Värdeförändringar i innehavet av aktier i andra bolag

Brinova har sitt aktieinnehav helt placerat i fastighetssektorn. Det innebär att Brinovas aktieportfölj har en något högre risk än en aktieportfölj som är spridd över flera olika branscher. Vidare medför det faktum att de nuvarande innehaven utgör en så stor del i respektive bolag att likviditeten i innehaven kan anses vara begränsad.

Finansiering

Om långivarna inte förnyar lånen och om Brinova inte lyckas få krediter på annat håll kan Brinova komma att bli tvingat att avyttra verksamheter, vilket kan komma att påverka resultatet. De krediter som Brinova har bygger på externa kapitalkrav, det vill säga nyckeltal som är villkor för krediterna. Brinova ligger väl inom ramen för dessa kapitalkrav, som huvudsakligen är räntetäckningsgrad för fastighetskrediter och maximal belåningsgrad för aktiekrediter.

Refinansiering

De fastigheter och aktier som Brinova äger är finansierade med lån och eget kapital. Huvuddelen av finansieringen består av banklån. Det finns inga garantier för att respektive kreditgivare förnyar lånet när det förfaller.

Räntor

Brinovas enskilt största kostnadspost är räntor som kan variera över tiden. Dessa förändringar har stor påverkan på Brinovas resultat. Även fastighetsvärdena påverkas av förhöjda räntenivåer.

Miljö

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.

Förvärvade miljöskador

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.

Känslighetsanalys

I tabellen till höger framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Brinovas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel. Brinovas aktieinnehav är långsiktigt och påverkar koncernens totalresultat. Under 2009 påverkades Brinovas totalresultat positivt med 576,5 Mkr.

Hantering

Normalt betalda förvärvspriser, antalet objekt och inte minst en noggrann analys som baseras på omfattande erfarenheter, reducerar risken som också balanseras av goda förtjänstmöjligheter. Brinovas möjligheter att generera reavinst vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag, beror på hur väl Brinova lyckas förädla och utveckla fastigheterna. Resultaten av detta har historiskt sett varit mycket goda. Brinova värderar löpande varje kvartal sina fastigheter internt. Cirka 40 procent av beståndet värderas samtidigt av en extern värderingsman. De externa värderingarna såväl som gjorda affärer bekräftar Brinovas interna värderingar.

Inom ramen för fastighetssektorn, som är Brinovas primära kompetensområde, är innehavet väl spritt på olika geografiska regioner och fastighetstyper. Det ger Brinova en bättre risk-spridning än många andra fastighetsbolag. Genom storleken på våra innehav ges också möjligheten att som aktiv ägare påverka bolagen.

I koncernens finanspolicy stipuleras hur kapitaltillförsel och likviditet ska tryggas. Upplåningen sker företrädesvis i svenska kronor med en lånebindningstid på mellan ett och tio år, beroende på hyreskontraktens längd, typ av fastighet samt med hänsyn till aktuell affärsplan för respektive fastighet.

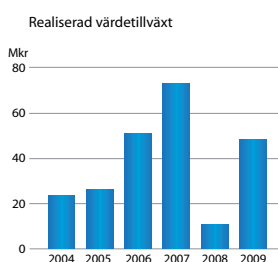
Befintliga låneramar uppgår per 2009-12-31 till 4 667,2 Mkr och Brinova hade per bokslutsdagen utnyttjade kreditlöften på 618,6 Mkr.

Brinovas fastigheter och aktier har finansierats till en marknadsmässig ränta säkrade via derivat. Trots oron på finansmarknaderna, kommer Brinova att fortsatt kunna behålla en låg räntenivå, som med eftersläpning följer marknadens förändring.

Brinova genomför inför varje förvärvstillfälle en grundlig analys och riskbedömning.

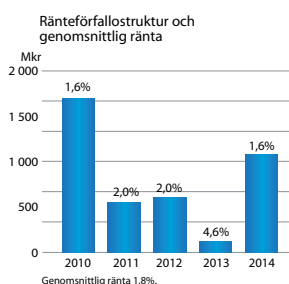
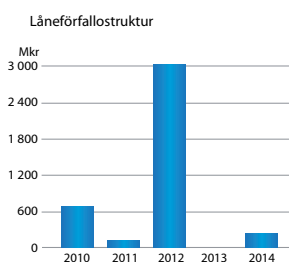
I det längre perspektivet är det de goda resultaten, utdelningskapaciteten och de underliggande fastighetsvärdena som är avgörande för Brinova, vilket sannolikt också kommer att påverka kursutvecklingen positivt i framtiden.

Exponering



Värdeförändring per balansdagen mellan börsvärdet och bokfört värde redovisas i övrigt totalresultat, i den mån de inte bedöms som betydande eller långvarig nedgång. I dessa fall redovisas den totala nedgången via resultaträkningen.

Styrelsen har också satt ett högt soliditetsmål för att ha marginal för marknadsvärdets fluktuationer



Det har inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att det finns miljöföroreningar som skulle kunna föranleda kostnader och/eller ersättningsanspråk på Brinova.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring, %	Resultateffekt, Mkr
Hyresintäkter	+ / -1,0	+ / - 4,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	+ / -1,0-enheter	+ / - 4,3
Räntenivå för räntebärande skulder	+ / -1,0-enheter	+ / - 37,7
Fastighetskostnader	+ / -1,0	+ / - 1,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+ / -1,0	+ / - 42,8
Värdeförändring aktieinnehav	+ / -1,0	+ / - 18,9

Finansiella rapporter

Koncernen

Resultaträkningar	41
Balansräkningar	42
Förändringar i eget kapital	43
Kassaflödesanalyser	44

Moderbolaget

Resultaträkningar	45
Balansräkningar	46
Förändringar i eget kapital	47
Kassaflödesanalyser	48

Noter

1	Allmän information	49
2	Redovisnings- och värderingsprinciper	49–54
3	Information om rörelsegrenar	55
4	Hysesintäkter	56
5	Fastighetskostnader	56
6	Central administration/ Kostnad för utförda tjänster	56
7	Anställda och personalkostnader	57–58
8	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	58
9	Leasingavgifter avseende operationell leasing	58
10	Övriga rörelseintäkter/Nettoomsättning	59
11	Intäkter och kostnader från andelar i koncernföretag och joint venture	59
12	Andelar i intresseföretag	59–60
13	Andelar i joint venture	60–61
14	Finansiella intäkter och kostnader	61
15	Skatt	61–64
16	Eget kapital och resultat per aktie	64
17	Förvaltningsfastigheter	65
18	Materiella anläggningstillgångar	66–67
19	Andelar i koncernföretag	67–69
20	Andra långfristiga värdepappersinnehav	69–70
21	Övriga långfristiga fordringar och övriga fordringar	70
22	Kundfordringar	71
23	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71
24	Likvida medel/Kassa och bank	71
25	Räntebärande skulder	72
26	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser/ansvarsförbindelser	72
27	Klassificering av finansiella instrument	73
28	Finansiella instrument och finansiell riskhantering	74–76
29	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76
30	Kassaflödesanalys	77
31	Närstående	78
32	Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	78
33	Viktiga uppskattningar och bedömningar	78–79
34	Reserver	79

Resultaträkning, Koncernen

Mkr	Not 1,2,31,32,33	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Hysesintäkter	3,4	427,5	381,0
Fastighetskostnader	5	-139,1	-144,0
Driftnetto		288,4	237,0
Central administration	6,7,8,9	-24,3	-22,1
Övriga rörelseintäkter	10	2,1	2,2
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	17	48,2	10,6
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	17	27,0	16,0
Andelar i intresseföretags resultat	12	16,9	8,1
Andelar i joint ventures resultat	13	2,4	36,7
Rörelseresultat		360,7	288,5
Finansiella intäkter och kostnader	14		
Finansiella intäkter ¹⁾		99,3	148,5
Finansiella kostnader ¹⁾		-129,5	-189,5
Resultat före skatt		330,5	247,5
Skatt	15	-18,4	-6,4
Årets resultat	16	312,1	241,1
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		311,6	241,0
Minoritetsintresse		0,5	0,1
		312,1	241,1
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kr	16	12,57	9,86
Resultat per aktie efter utspädning, kr	16	12,57	9,86
Utdelning per aktie, kr		3,50 ²⁾	3,00

Rapport över totalresultat

Årets resultat		312,1	241,1
Övrigt totalresultat	34		
Finansiella tillgångar som kan säljas			
- Värdeförändringar		575,2	-1 037,7
- Omklassificering pga avyttring ³⁾		13,3	-
Säkringsreserv		-18,8	-25,5
Skatt hänförligt till totalresultatet		-7,1	20,9
Summa övrigt totalresultat för året		562,6	-1 042,3
Summa totalresultat för året		874,7	-801,2
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare		874,2	-801,3
Periodens totalresultat fördelat på minoritetsintresse		0,5	0,1

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

2) Styrelsens förslag till utdelning.

3) Tidigare reserverad resultat effekt -13,3 Mkr avseende aktieförsäljning.

Balansräkning, Koncernen

Mkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR	1,2,27,31,32,33		
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	4 278,2	4 492,0
Materiella anläggningstillgångar	18	22,9	14,8
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	12	328,4	184,6
Andelar i joint venture	13	46,7	43,2
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	1 885,9	1 312,2
Övriga långfristiga fordringar	21	6,9	103,5
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 267,9</i>	<i>1 643,5</i>
Summa anläggningstillgångar		6 569,0	6 150,3
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	22	3,7	5,6
Fordringar hos joint venture	21	68,6	66,3
Övriga fordringar	21	10,3	6,7
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	18,5	28,8
Likvida medel	24	125,1	40,5
Summa omsättningstillgångar		226,2	147,9
SUMMA TILLGÅNGAR		6 795,2	6 298,2
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Aktiekapital		251,0	251,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 413,1	1 413,1
Reserver		-834,8	-1 397,5
Balanserat resultat		1 468,7	1 231,6
<i>Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare</i>		<i>2 298,0</i>	<i>1 498,2</i>
<i>Minoritetsintresse</i>		<i>6,5</i>	<i>3,1</i>
Summa eget kapital		2 304,5	1 501,3
SKULDER			
Långfristiga skulder	25		
Skulder till kreditinstitut	25,26,28	3 975,2	4 417,6
Uppskjutet skatteskuld	15	163,7	144,7
Skulder till joint venture	25	25,0	25,0
Övriga skulder	25	13,5	-
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>4 177,4</i>	<i>4 587,3</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	25,26,28	73,4	10,4
Leverantörsskulder		6,7	24,1
Skulder till joint venture	25	57,0	57,1
Skatteskulder		1,3	4,4
Övriga skulder	25	60,6	9,1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	114,3	104,5
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>313,3</i>	<i>209,6</i>
Summa skulder		4 490,7	4 796,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 795,2	6 298,2

Koncernens förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Minoritets- intresse	Summa eget kapital	
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver, not 34		Balanserat resultat			Total
			Säkrings- reserv	Verkligt värde				
	Mkr							
Ingående eget kapital för 2008-01-01	251,0	1 413,1	27,9	-383,1	1 137,5	2 446,4	-	2 446,4
Årets totalresultat			-18,1	-1 024,2	241,0	-801,3	0,1	-801,2
Utdelningar					-154,7	-154,7		-154,7
Transaktioner med egna aktier					7,8	7,8		7,8
Förvärv av minoritet							3,0	3,0
Utgående eget kapital 2008-12-31	251,0	1 413,1	9,8	-1 407,3	1 231,6	1 498,2	3,1	1 501,3

	Hänförligt till moderbolagets aktieägare					Minoritets- intresse	Summa eget kapital	
	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver, not 34		Balanserat resultat			Total
			Säkrings- reserv	Verkligt värde				
	Mkr							
Ingående eget kapital för 2009-01-01	251,0	1 413,1	9,8	-1 407,3	1 231,6	1 498,2	3,1	1 501,3
Årets totalresultat			-13,8	576,5	311,6	874,3	0,5	874,8
Utdelningar					-74,5	-74,5		-74,5
Förvärv av minoritet							2,9	2,9
Utgående eget kapital 2009-12-31	251,0	1 413,1	-4,0	-830,8	1 468,7	2 298,0	6,5	2 304,5

Kassaflödesanalys, Koncernen

Mkr	Not 30	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		330,5	247,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-78,7	-70,1
		251,8	177,4
Betald skatt		-5,2	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		246,6	177,2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10,7	-55,8
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		81,8	-103,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten		317,7	17,7
Investeringsverksamheten			
Tillgångsförvärv		-0,8	-762,5
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		433,6	215,4
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-295,6	-183,6
Avyttring av förvaltningsfastigheter		53,4	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,5	-0,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		2,5	0,0
Förvärv av övriga finansiella tillgångar		-58,0	-235,7
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		24,7	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		159,3	-966,9
Finansieringsverksamheten			
Nyemission via minoritetsintresse		3,0	-
Upptagna lån		368,2	1 181,1
Amortering av lån		-689,1	-192,2
Transaktioner med egna aktier		-	7,8
Utbetald utdelning		-74,5	-154,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-392,4	842,0
Årets kassaflöde		84,6	-107,2
Likvida medel vid årets början		40,5	147,7
Likvida medel vid årets slut		125,1	40,5

Resultaträkning, Moderbolaget

Mkr	Not 1,2,31,32,33	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Nettoomsättning	10	24,5	28,1
Kostnad för utförda tjänster	6,7,8,9	-41,8	-47,8
Bruttoresultat		-17,3	-19,7
Intäkter från andelar i koncernbolag	11	180,2	39,6
Intäkter från andelar i joint venture	11	-	-
Kostnader från andelar i koncernbolag	11	-2,0	-3,9
Kostnader från andelar i joint venture	11	-1,2	-0,8
Rörelseresultat		159,7	15,2
Finansiella intäkter och kostnader	14		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		20,7	30,7
Räntekostnader och liknande kostnader		-45,7	-51,7
Resultat före skatt		134,7	-5,8
Skatt på årets resultat	15	-3,1	5,9
Årets resultat	16	131,6	0,1

Balansräkning, Moderbolaget

Mkr	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR	1,2,31,32,33		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	18	1,0	0,9
Summa materiella anläggningstillgångar		1,0	0,9
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	2 411,2	2 350,9
Andelar i intresseföretag	12	241,9	171,9
Andelar i joint venture	13	0,1	0,1
Uppskjuten skattefordran	15	–	28,0
Övriga långfristiga fordringar	21	8,7	92,9
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 661,9</i>	<i>2 643,8</i>
Summa anläggningstillgångar		2 662,9	2 644,7
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar	22	0,7	0,6
Fordringar hos koncernföretag	21	618,8	372,7
Fordringar hos joint venture	21	68,6	66,3
Övriga fordringar	21	5,0	2,0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	11,7	18,9
<i>Summa fordringar</i>		<i>704,8</i>	<i>460,5</i>
<i>Kassa och bank</i>	24	<i>108,4</i>	<i>30,1</i>
Summa omsättningstillgångar		813,2	490,6
SUMMA TILLGÅNGAR		3 476,1	3 135,3
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		251,0	251,0
Reservfond		944,3	944,3
Summa bundet eget kapital		1 195,3	1 195,3
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		515,2	515,2
Balanserat resultat		187,4	187,8
Årets resultat		131,6	0,1
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>834,2</i>	<i>703,1</i>
Summa eget kapital		2 029,5	1 898,4
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Räntebärande skulder	25	159,0	575,0
Uppskjuten skatteskuld	15	1,5	–
Övriga skulder		3,3	–
Summa långfristiga skulder		163,8	575,0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1,1	4,4
Skulder till koncernföretag	25	1 197,3	576,2
Skulder till joint venture	25	57,0	57,1
Skatteskulder		0,0	–
Övriga skulder	25	7,1	0,4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	20,3	23,8
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>1 282,8</i>	<i>661,9</i>
Summa skulder		1 446,6	1 236,9
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 476,1	3 135,3
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	26	2009-12-31	2008-12-31
Ställda säkerheter		832,0	832,0
Ansvarsförbindelser		972,0	1 056,2

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Bundet eget kapital		Överkurs- fond	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond		Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2008-01-01	251,0	944,3	515,2	352,2		2 062,7
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-		-	-	-
Årets resultat	-	-		-	0,1	0,1
<i>Summa förmögenhetsförändringar, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-		-	0,1	0,1
Utdelningar				-154,7	-	-154,7
Transaktioner med egna aktier				7,9	-	7,9
Koncernbidrag				-24,4	-	-24,4
Skatteeffekt på koncernbidrag				6,8	-	6,8
Utgående eget kapital 2008-12-31	251,0	944,3	515,2	187,8	0,1	1 898,4

	Bundet eget kapital		Överkurs- fond	Fritt eget kapital		Totalt eget kapital
	Aktie- kapital	Reserv- fond		Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2009-01-01	251,0	944,3	515,2	187,9		1 898,4
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-		-	131,6	131,6
<i>Summa förmögenhetsförändringar, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-	-	-	131,6	131,6
Utdelningar				-74,5	-	-74,5
Koncernbidrag				100,3	-	100,3
Skatteeffekt på koncernbidrag				-26,3	-	-26,3
Utgående eget kapital 2009-12-31	251,0	944,3	515,2	187,4	131,6	2 029,5

Kassaflödesanalys, Moderbolaget

Mkr	Not 30	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		134,7	-5,8
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		-159,2	-22,0
		-24,5	-27,8
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-24,5	-27,8
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2,4	-1,7
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		35,6	-3,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8,7	-33,0
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,4	-0,7
Förvärv av finansiella tillgångar		-64,2	-1 082,5
Avyttring samt nettoamortering av finansiella tillgångar		624,7	570,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten		560,1	-512,6
Finansieringsverksamheten			
Transaktioner med egna aktier		-	7,8
Amortering av lån		-416,0	-
Upptagna lån		-	575,0
Utbetald utdelning		-74,5	-154,7
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-490,5	428,1
Årets kassaflöde		78,3	-117,5
Likvida medel vid årets början		30,1	147,6
Likvida medel vid årets slut		108,4	30,1

Noter

Allmän information

Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556594-9566, har sitt säte i Helsingborg i Skåne län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterföretag enligt not 19. Huvudkontorets postadress är Box 852, 251 08 Helsingborg, och besöksadressen är Sehlstedtgatan 1 i Helsingborg.

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

Verksamheten i moderbolaget Brinova Fastigheter AB består enbart av koncernsamordnande uppgifter och tillgångarna består huvudsakligen av aktier och andelar i dotterföretag, som i sin tur äger fastigheter eller aktier i fastighetsbolag.

Moderföretaget är sedan 2003 noterat på Nasdaq OMX Stockholm Mid Cap. Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 15 mars 2010. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2010.

Not 1

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 Rådet för finansiell rapportering, 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 föranses begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Föresättningar 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 33.

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.

Ändrade redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper är för såväl koncern som moderbolag oförändrade jämfört med tidigare år.

Brinova har tillämpat följande nya och ändrade IFRS från 1 januari 2009.

- IFRS 7 (ändring) "Finansiella instrument – Upplysning" – gäller från 1 januari 2009. Ändringen kräver utökade upplysningar om värdering till verkligt värde och likviditetsrisk. I synnerhet kräver ändringen upplysning om värdering till verkligt värde per nivå i värderingshierarki. Denna ändring medför endast ytterligare upplysningar och har således ingen påverkan på resultat per aktie.
- IAS 1 (Omarbetat), "Utformning av finansiella rapporter" - gäller från 1 januari 2009. Den omarbetade standarden förbjuder presentationer av intäcks- och

kostnadsposter (dvs "förändringar i eget kapital exklusive transaktioner med aktieägare") i rapporten över förändringar i eget kapital utan kräver att "förändringar i eget kapital exklusive transaktioner med aktieägare" redovisas separat från förändringar i eget kapital. Brinova presenterar därför alla ägarrelaterade förändringar i eget kapital i rapport över förändringar i eget kapital medan alla förändringar i eget kapital som inte avser transaktioner med aktieägare redovisas i Brinovas rapport över totalresultat. Brinova har valt att redovisa totalresultatet i två rapporter, en resultaträkning och en separat rapport över totalresultatet. Jämförande information har räknats om, så att den överensstämmer med den omarbetade standarden. Eftersom denna ändring av redovisningsprincip endast påverkar presentationen, har den ingen påverkan på resultat per aktie.

- IFRS 8 Rörelsesegment – gäller från 1 januari 2009. Standarden behandlar indelningen av företagens verksamhet i olika segment. Denna standard har som utgångspunkt att segmentsupplysningar skall presenteras utifrån ledningens perspektiv. Brinovas segmentsinformation har redan tidigare utgått ifrån den interna rapporteringen som tillhandhålls den högste verkställande beslutsfattaren. Detta får till följd att Brinovas segmentsindelning inte förändrats jämfört med vad som tidigare presenterats. Den nya standarden kommer dock att innebära en förändring avseende presentation av upplysningar då t ex begreppen sekundära och primära segment ej länge skall användas och därmed även en viss förändring i vilka övriga upplysningar som lämnas.
- Ett flertal mindre ändringar i standarder har under året skett genom IASBs årliga förbättringsprojekt, som publicerades i maj 2008. Av dessa ändringar skall Brinova tillämpa följande:
- IAS 40 (Ändring), "Förvaltningsfastigheter" (och därav följande ändring i IAS 16) – gäller från den 1 januari 2009. Ändringen innebär att fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastigheter skall redovisas till verkligt värde. I de fall verkligt värde på en förvaltningsfastighet under uppförande inte kan mätas på ett tillförlitligt sätt värderas fastigheten dock till anskaffningsvärde fram till dess att byggandet är avslutat eller att det verkliga värdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Enligt tidigare principer skall förvaltningsfastigheter under uppförande alltid skall redovisas i enlighet med IAS 16, dvs till anskaffningsvärdet, fram till dess att den är färdig att tas i bruk som förvaltningsfastighet. Brinova har för samtliga projekt bedömt att verkligt värde motsvaras av anskaffningsvärde varför ändringen inte har medfört någon effekt på Brinovas finansiella rapporter.

Nya IFRS och tolkningar som kommer att tillämpas under kommande perioder

Vid upprättandet av koncernredovisningen per 2009-12-31 har några standarder, ändringar och tolkningar publicerats vilka ännu inte trätt ikraft. Förtida tillämpning sker ej. Nedan redogörs endast för de standarder, ändringar och tolkningar som kan komma att påverka upprättandet av finansiella rapporter för Brinova.

- IAS 27 (Ändring), Koncernredovisning och separata finansiella rapporter. Ändringen träder i kraft den 1 juli 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas fr o m detta datum. Ändringen innebär bl a att resultat hänförligt till minoritetsägare alltid skall redovisas även om det innebär att minoritetsandelen är negativ, att transaktioner med minoritetsaktieägare alltid skall redovisas i eget kapital, samt att i de fall ett moderföretag mister det bestämmande inflytandet skall den eventuella kvarvarande andelen omvärderas till verkligt värde. Ändringen av standarden kommer att påverka framtida transaktioner.
- IFRS 3 (Reviderad), "Rörelseförvärv" - gäller från 1 juli 2009. Den reviderade standarden fortsätter att föreskriva att förvärvsmetoden tillämpas för rörelseförvärv men med några väsentliga ändringar. Exempelvis redovisas

Not 2

alla betalningar för att köpa en verksamhet till verkligt värde på förvärvsdagen, medan efterföljande villkorade betalningar klassificeras som skulder som därefter omvärderas via resultaträkningen. Alla transaktionskostnader avseende förvärv ska kostnadsföras. Brinova kommer tillämpa IFRS 3 (Reviderad) framtriktat för alla rörelseförvärv från den 1 januari 2010.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till den högste verkställande beslutsfattaren. Den högste verkställande beslutsfattaren är den funktion som ansvarar för tilldelning av resurser och bedömning av rörelsesegmentens resultat. I Brinova har denna funktion identifierats som styrelsen i den enhet inom Brinova som fattar strategiska beslut.

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 få ekonomiska fördelar, vilket vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av röststrätkerna. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall 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 eventualförpliktelser. 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 eventualförpliktelser. 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 eventualförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventualförpliktelser 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 2008 och 2009 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 betydande 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 koncernmässig 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 overstiger 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 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 gemensamma inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade 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 ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Transaktioner med minoritetsägare

Brinova tillämpar principen att redovisa transaktioner med minoritetsaktieägare som transaktioner med tredje part. Vid förvärv av minoritetsandelar där erlagd köpeskilling överstiger förvärvad andel av redovisat värde på dotterföretagets nettotillgångar, redovisas skillnadsbeloppet som goodwill. Vid avyttringar till minoritetsaktieägare där erhållen köpeskilling avviker från redovisat värde på den andel av nettotillgångarna som avyttras uppkommer vinst eller förlust. Denna vinst eller förlust redovisas i resultaträkningen.

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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter och hyesrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyesavtal. Förskottshyror redovisas som förutbetalda hyesintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyeskontrakt 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

Brinova redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter, tillgångsförvärv och avyttringar av tillgångar vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

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.

Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader

Central administration

Central administration omfattar poster som inte vidarefakturerats på övriga koncernbolag. Här ingår kostnader på övergripande koncernnivå för bland

annat koncernledning, personaladministration, data och IR, revision 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 fastställs. Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar förknippade med ägandet av instrumenten i allt väsentligt överförts till köparen och Brinova inte längre har kontroll över instrumentet.

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. 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 skattepliktig resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värdningen av uppskjuten skatt baseras 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 t.ex. 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.

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.

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 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. Brinova har inga tillgångar klassificerade i denna kategori.

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. En reserv för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell omstrukturering och utblivna eller försenade betalningar (förfallna mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reservens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömda framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordran redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas i posten finansiella 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. I denna kategori har Brinova klassificerat samtliga värdepappersinnehav som inte är dotterföretag, intresseföretag eller joint venture företag. Finansiella tillgångar som kan säljas ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter balansdagen. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värddeförändring mot övrigt totalresultat i den mån det inte handlar om en värdenedgång (skillnad mellan anskaffningsvärde och aktuellt verkligt värde) som bedömts vara betydande eller långvarig. Vid den tidpunkt placeringarna bokas bort från balansräkningen omförs tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i eget kapital till resultaträkningen.

Finansiella tillgångar som hålls till förfall

Finansiella tillgångar som hålls till förfall är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och fastställd löptid och som koncernledningen har för avsikt och förmåga att inneha till förfall. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde. Brinova har inga tillgångar klassificerade i denna kategori.

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. Brinova har inga skulder klassificerade i denna kategori.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Finansiella skulder värderas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Finansiella skulder värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. 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 prognostiserade framtida räntebetalningar tillhörande upplåningen som löper till rörlig ränta (kassaflödessäkring). 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 28, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Likvida medel

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.

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 anskaffningsvärdet 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 produktions-tiden ingår i anskaffningsvärdet för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställa.

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. Eventuella oavskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs 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 tillträds (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 inkl. 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
Ytsikt, 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 därefter i balansräkningen till verkligt värde. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker normalt 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 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 genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med orealiserade 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.

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 påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet vilken redovisas enligt verkligt värde metoden och om klassificeras 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. 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 förut-sättningen 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 utvärdera 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. 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 eget kapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas utgör en indikation på ett nedskrivningsbehov en betydande värdenedgång som överstiger 20 %. En ytterligare indikation på ett nedskrivningsbehov uppkommer vid en bestående värdenedgång varat i minst 14 månader. Vid nedskrivning av ett eget kapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas utgörs tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i övrigt totalresultat till resultaträkningen. För ytterligare information angående bedömning under 2009, se not 20, Andra långfristiga värdepappersinnehav.

Återvinningsvärdet för tillgångar tillhörande kategorierna investeringar som hålls 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 värdet 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 eget kapitalinstrument 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 övrigt totalresultat.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar. Likvida medel i kassaflödesanalysen överensstämmer med definitionen av likvida medel i balansräkningen.

Aktiekapital

Återköp av egna aktier

Innehav av egna aktier och andra eget kapitalinstrument redovisas som en minskning av det egna kapitalet. Förvärv av sådana instrument redovisas som en avdragspost från eget kapital. Likvid från avyttring av eget kapitalinstrument redovisas som en ökning av eget kapital. Transaktionskostnader som direkt kan hänföras till emission av nya aktier eller optioner redovisas, netto efter skatt, i eget kapital som ett avdrag från emissionslikviden.

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. Det finns för räkenskapsåren 2008 och 2009 inga instrument som medför utspädnings effekter.

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

Brinova har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuella beräkningar. Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken Brinova betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Brinova har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering, vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Brinova har avgiftsbestämda pensionsplaner samt åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering UFR 6, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2004-2009 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 tryggas genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,6 Mkr (0,6 Mkr). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2009 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 141 procent (112). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår när en anställd anställning sagts upp av Brinova före normal pensionstidpunkt eller då en anställd accepterar frivillig avgång i utbyte mot sådana ersättningar. Brinova redovisar avgångsvederlag när koncernen bevisligen är förpliktad endera att säga upp anställda enligt en detaljerad formell plan utan möjlighet till återkallande, eller att lämna ersättningar vid uppsägning som resultat av ett erbjudande som gjorts för att uppmuntra till frivillig avgång. Förmåner som förfaller mer än 12 månader efter balansdagen diskonteras till nuvärde.

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 årsboksutslutet 2007 respektive 2008 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 företagets 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 inte 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 inga finansiella leasingavtal avseende kontorsinventarier 2009-12-31. Koncernen hade ett mycket begränsat antal finansiella leasingavtal avseende kontorsinventarier 2008-12-31 där restvärdet beräknades understiga 0,1 Mkr. Dessa avtal redovisades som operationella leasingavtal då det sammanlagda beloppet av dessa inte bedöms vara materiellt.

Leasing – leasegivare

I egenskap av hyresvärd innehar koncernen operationella hyresavtal med kunder, se not 4. Redovisningsprinciper för redovisning av hyresintäkter framgår ovan.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering, Redovisning för juridiska personer. Även av Redovisningsrådets Akutgrupp utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RR 32:05 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen skall 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.

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 inte krävs. 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.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

IFRS 5 tillämpas med de undantag som anges i RFR 2.1. Enligt IFRS 5 skall 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 skall skrivas av skall inte tillämpas. Istället skall avskrivning ske enligt årsredovisningslagen.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

Moderbolaget följer ÅRLs uppställningsform för resultat- och balansräkningen, vilket bland annat innebär en annan uppställningsform för eget kapital och att andra avsättningar redovisas som egen huvudrubrik i balansräkningen.

Information om rörelsesegment

Intäkter	Logistik		Bostäder/ Kommersiellt		Projekt		Aktieinnehav		Central administration		Eliminering		Summa	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Hysesintäkter	232,3	206,9	191,4	167,2	3,8	6,9	-	-	-	-	-	-	427,5	381,0
Intern försäljning	-	-	1,0	0,6	-	-	-	-	21,5	25,9	-22,5	-26,5	-	-
Resultat från försäljningar	-8,0	3,9	56,2	6,7	-	-	-	-	-	-	-	-	48,2	10,6
Orealiserade värdeförändringar	-	13,6	27,0	2,4	-	-	-	-	-	-	-	-	27,0	16,0
Andelar i joint venture- och intresseföretags resultat	-	-	-	-	-	-	19,3	44,8	-	-	-	-	19,3	44,8
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	2,1	2,2	-	-	2,1	2,2
Summa intäkter	224,3	224,4	275,6	176,9	3,8	6,9	19,3	44,8	23,6	28,1	-22,5	-26,5	524,1	454,6
Rörelseresultat per rörelsegren	189,4	176,8	182,0	90,6	-7,8	-3,8	19,3	44,8	0,3	6,6	-22,5	-26,5	360,7	288,5
Finansiella kostnader	-39,3	-76,8	-36,0	-49,4	-3,8	-6,9	-38,8	-55,7	-46,7	-45,9	35,1	45,2	-129,5	-189,5
Finansiella intäkter	12,7	19,7	9,3	4,0	0,6	2,2	87,4	137,2	24,4	30,6	-35,1	-45,2	99,3	148,5
Årets skattekostnad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-18,4	-6,4
Årets resultat													312,1	241,1
Balansräkning	Logistik		Bostäder/ Kommersiellt		Projekt		Aktieinnehav		Central administration		Eliminering		Summa	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Tillgångar														
Förvaltningsfastigheter	2 312,0	2 131,6	1 687,9	2 109,0	278,3	251,4	-	-	-	-	-	-	4 278,2	4 492,0
Materiella anläggningstillgångar	-	-	21,9	13,9	-	-	-	-	1,0	0,9	-	-	22,9	14,8
Övriga tillgångar	3,4	395,9	24,3	109,8	1,3	19,3	1 889,1	1 340,6	1 202,6	646,8	-1 001,7	-948,8	2 119,0	1 563,6
Andelar i joint venture- och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	375,1	227,8	-	-	-	-	375,1	227,8
Summa tillgångar	2 315,4	2 527,5	1 734,1	2 232,7	279,6	270,7	2 264,2	1 568,4	1 203,6	647,7	-1 001,7	-948,8	6 795,2	6 298,2
Skulder till kreditinstitut	1 645,1	1 539,3	1 180,2	1 162,8	112,8	111,4	976,5	1 064,5	134,0	550,0	-	-	4 048,6	4 428,0
Övriga skulder	396,9	288,8	233,2	172,6	174,2	83,2	508,1	123,4	131,4	649,7	-1 001,7	-948,8	442,1	368,9
Summa skulder	2 042,0	1 828,1	1 413,4	1 335,4	287,0	194,6	1 484,6	1 187,9	265,4	1 199,7	-1 001,7	-948,8	4 490,7	4 796,9
Övriga upplysningar														
Investeringar i förvaltningsfastigheter samt materiella anläggningstillgångar	-33,2	-99,9	-42,3	-1 491,3	-220,0	-46,1	-	-	-0,4	-0,5	-	-	-295,9	-1 637,8
Avskrivningar	-	-	-2,5	-0,9	-	-	-	-	-0,4	-0,3	-	-	-2,9	-1,2
Orealiserade värdeförändringar	-	13,6	27,0	2,4	-	-	576,5	-1 024,3	-	-	-	-	603,5	-1 008,3

Geografisk marknad

	Intäkter		Förvaltningsfastigheter samt materiella anläggningstillgångar		Investeringar	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Göteborg/Borås	37,7	25,1	282,5	282,0	0,5	61,8
Helsingborg	80,5	68,6	706,5	833,6	46,5	65,6
Kristianstad/ Hässleholm	161,1	116,1	1 129,2	1 346,1	15,3	1 256,8
Jönköping	18,9	23,4	187,7	186,5	1,2	0,7
Malmö	32,9	33,6	296,7	282,1	14,6	20,8
Stockholm	62,9	53,0	762,8	655,2	74,5	22,0
Örebro	61,3	46,7	564,2	562,9	1,3	12,4
Övriga orter	48,4	30,6	370,5	357,5	141,6	197,2
Central administration	42,9	84,0	1,0	0,9	0,4	0,5
Eliminering	-22,5	-26,5	-	-	-	-
Summa Sverige	524,1	454,6	4 301,1	4 506,8	295,9	1 637,8

Internpris mellan koncernens olika segment är beräknade enligt marknads-mässiga 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. I segmentens investeringar i materiella anläggningstillgångar 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.

Rörelsesegment

Brinovas rörelsesegment har fastställts baserat på information vilken Brinovas styrelse (den högste verkställande beslutsfattaren hos Brinova) inhämtar för att utvärdera och fatta strategiska beslut.

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. Intäkter om cirka 117,9 Mkr (114,7) avser en enskild extern kund inom rörelsesegmentet logistik.

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. Dessa intäkter hänförs till rörelsesegmentet logistik.

Geografisk information

Koncernens information är indelad i följande geografiska områden:

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

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

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

Not 4 Hyresintäkter

	Logistik		Bostäder/Kommersiellt		Projekt		Aktieinnehav		Brinova Totalt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Göteborg/Borås	21,6	20,9	6,6	4,2	-	-	-	-	28,2	25,1
Helsingborg	48,6	37,6	24,0	21,4	3,4	2,0	-	-	76,0	61,0
Jönköping	18,9	14,5	-	3,5	-	-	-	-	18,9	18,0
Kristianstad/Hässleholm	-	-	115,3	100,4	-	-	-	-	115,3	100,4
Malmö	12,2	29,5	20,6	-	-	-	-	-	32,8	29,5
Stockholm	59,0	57,1	3,5	-	0,4	4,9	-	-	62,9	62,0
Örebro	53,3	51,6	-	-	-	-	-	-	53,3	51,6
Övriga orter	15,2	13,0	24,9	20,4	-	-	-	-	40,1	33,4
Summa	228,8	224,2	194,9	149,9	3,8	6,9	-	-	427,5	381,0

Löptider för hyreskontrakt per 2009-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal – koncernen som leasegivare

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik/Kommersiellt			
2010	115	68,1	16,8
2011	79	44,1	10,9
2012	43	42,4	10,5
2013	22	24,5	6,0
2014	10	57,9	14,3
2015	5	17,7	4,4
2016+	25	90,2	22,3
Bostäder och övrigt	1 314	60,5	14,8
Totalt	1 613	405,4	100,0

Kontrakterade hyresintäkter per 2009-12-31 efter kontraktstorlek

Kontrakterad hyresintäkt per kontrakt, Mkr	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, %
Lokalhyresavtal		
>3,0	27	58,9
2,0 – 3,0	10	6,9
1,0 – 2,0	21	7,6
0,5 – 1,0	30	5,4
0,25 – 0,5	33	3,0
<0,25	178	3,3
Totalt lokalhyresavtal	299	85,1
Bostadshyresavtal	921	14,4
P-platser och övrigt	393	0,5
Totalt	1 613	100,0

Not 5 Fastighetskostnader

Koncernen	Drift och underhåll		Fastighetsskatt och tomträttsavgäld		Fastighetsadministration		Totalt	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Taxebundna driftskostnader	33,0	25,5	-	-	-	-	33,0	25,5
Reparationer och underhåll	24,3	44,5	-	-	-	-	24,3	44,5
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	21,2	17,6	-	-	-	-	21,2	17,6
Tomträttsavgäld	-	-	8,5	8,4	-	-	8,5	8,4
Fastighetsskatt	-	-	12,9	10,2	-	-	12,9	10,2
Övriga externa kostnader	15,0	6,2	-	-	8,2	9,6	23,2	15,8
Personalkostnader	-	-	-	-	11,5	19,6	11,5	19,6
Marknadsföring	-	-	-	-	2,0	2,2	2,0	2,2
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	2,5	-	-	-	-	0,2	2,5	0,2
Totalt	96,0	93,8	21,4	18,6	21,7	31,6	139,1	144,0

Not 6 Central administration/Kostnad för utförda tjänster

Central administration

Koncernen	2009	2008
Personalkostnader	11,9	10,0
Köpta tjänster	11,0	10,1
Marknadsföring	1,0	1,0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,4	1,0
	24,3	22,1

Kostnad för utförda tjänster

Moderbolaget	2009	2008
Personalkostnader	20,9	22,0
Köpta tjänster	17,6	22,4
Marknadsföring	2,9	3,0
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	0,4	0,4
	41,8	47,8

Inom koncernen är en del av moderbolagets kostnader vidarefakturerade till dotterbolagen och klassificeras hos dotterbolag respektive koncern som fastighetskostnader.

Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2009	varav män	2008	varav män
Moderbolaget				
Sverige	21	52%	23	52%
Totalt i moderbolaget	21	52%	23	52%
Dotterföretag				
Sverige ¹⁾	5	10%	14	59%
Totalt i dotterföretag	5	10%	14	59%
Koncernen totalt	26	44%	37	55%

1) Dotterföretag med anställda har förvärvat i maj 2008 och 2008-12-31 var antal anställda i dotterföretag 24 personer.

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

Könsfördelning i företagsledningen	2009 Andel kvinnor	2008 Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	17%	14%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen totalt		
Styrelsen	2%	6%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2009		2008	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	13,4	7,0	13,9	6,7
(varav pensionskostnad) ¹⁾		(2,3)		(1,8)
Dotterföretag	1,9	0,7	5,5	2,0
(varav pensionskostnad)		(0,2)		(0,2)
Koncernen totalt	15,3	7,7	19,4	8,7
(varav pensionskostnad) ¹⁾		(2,5)		(2,0)

1) Av moderbolagets och koncernens pensionskostnader avser 0,4 Mkr (0,4) gruppen styrelse och VD.

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

	2009		2008	
	Styrelse, VD och andra ledande befattningshavare	Övriga anställda	Styrelse, VD och andra ledande befattningshavare	Övriga anställda
Moderbolaget	6,8	6,6	6,9	7,0
(varav tantiem o.d.)	(0,1)	(0,1)	(0,0)	(0,1)
Dotterföretag	-	1,9	-	5,5
(varav tantiem o.d.)	-	-	-	-
Koncernen totalt	6,8	8,5	6,9	12,5
(varav tantiem o.d.)	(0,1)	(0,1)	(0,0)	(0,1)

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Styrelsearvoden och ledande befattningshavares anställnings- och uppsägning villkor

Principer

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgick, enligt årsstämmans beslut, till 910 Tkr för tiden intill ordinarie årsstämman 2009-04-28, varav ordförande erhöll 260 Tkr och övriga ledamöter erhöll vardera 130 Tkr. För tiden intill nästa ordinarie årsstämman 2010-04-22 uppgår styrelsearvodet till 780 Tkr, varav ordförande erhåller 260 Tkr och övriga ledamöter erhåller vardera 130 Tkr.

Ersättningar och övriga förmåner under året

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 fyra personer som tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 88.

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

2009 års siffror i kronor	Grundlön/styrelsearvode	Pensionskostnad	Övriga förmåner	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	260 000			1 516	261 516
Övriga styrelseledamöter	520 000				520 000
Verkställande direktören	1 824 000	428 605		247 049	2 499 654
Andra ledande befattningshavare	3 473 865	1 015 151	111 336	407 287	5 007 639
	6 077 865	1 443 756	111 336	655 852	8 288 809

2008 års siffror i kronor	Grundlön/styrelsearvode	Pensionskostnad	Övriga förmåner	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	260 000			4 667	264 667
Övriga styrelseledamöter	715 000			0	715 000
Verkställande direktören	1 824 000	390 495		254 331	2 468 826
Andra ledande befattningshavare	3 442 185	798 141	160 427	381 593	4 782 346
	6 241 185	1 188 636	160 427	640 591	8 230 839

Kommentarer till tabellen

Styrelsearvodet om 780 Tkr är periodiserat under perioden från bolagstämma till nästa bolagstämma. Styrelsens ordförande har utöver styrelsearvode erhållit kostnadsersättningar på 2 Tkr. 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.

Marknadsmässig ersättning utgick till av styrelseledamoten Erik Paulsson ägt bolag och till av styrelseledamoten Göran Hellström delägt bolag för utförda tjänster inom verksamhetsstyrning, finansierings- och fastighetsrådgivning med 0,9 (1,7) respektive 2,1 (2,3) Mkr. Beloppet ingår ej i tabellen ovan.

Bonus

På årsstämman 2009-04-28 antog stämman en ersättningspolicy för ledningsgruppen inklusive verkställande direktör. Ledande befattningshavare ska erbjudas en fast lön och härutöver kan bonus utgå med maximalt tjugofem procent av årlig fast lön som fastställs för respektive verksamhetsår och utifrån de verksamhetsmål som fastställts för respektive befattningshavares verksamhetsområde. Bolagets åtagande i denna del uppgår till 199 Tkr (199) för 2009 och har fastställts av ersättningsutskottet.

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

Tre 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 2009, efter beslut i ersättningskommittén. Kommittén svarar för utvärdering av system och utfall.

Verkställande direktör och ekonomi- och finanschef ingår ej i bonussystemet för 2009.

Pensioner

Verkställande direktörens pensionsålder är 65 år. Pensionsinbetalningar sker med 30 procent av pensionsgrundande lön. Avtalsenlig ITP ska först utnyttjas och därefter skall resterande del fördelas på andra pensionsförsäkringar. Pensionsgrundande lön beräknas enligt ITP-planens regler.

Pensionsåldern för vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare (sammanlagt 4 personer) är 65 år. Deras pensioner tryggs

FINANSIELLA RAPPORTER

via försäkringar. Pensionsavtalen anger att pensionspremien ska uppgå till 20-35 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 skall 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.

Under året har inget avgångsvederlag utbetalts (0) till ledande befattningshavare som slutat sin anställning.

Berednings- och beslutsprocess

Ersättningsutskottet 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. Det av styrelsen utsedda ersättningsutskottet förhandlar och avtalar med verkställande direktören om dennes ersättning. Efter förslag från verkställande direktören beslutar ersättningsutskottet om övriga ledande befattningshavares ersättningar. Ersättningsutskottet beslutar även om eventuell bonus och utvärderar sedan systemet och utfallet.

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återrapporteras till styrelsen.

Ersättningsutskottet har under 2009 sammanträtt vid ett tillfälle. För upplysning om ersättningsutskottet sammansättning och arbetsordning, se sidan 87.

Sjukfrånvaro moderbolaget

	2009	2008
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	1,1%	1,1%
Sjukfrånvaron fördelad efter kön:		
Män	0,8%	1,2%
Kvinnor	1,7%	1,0%

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

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen	2009	2008	Moderbolaget	2009	2008
<i>SET Revisionsbyrå AB</i>			<i>SET Revisionsbyrå AB</i>		
Revisionsuppdrag	1,7	1,2	Revisionsuppdrag	1,5	1,2
Andra uppdrag	1,2	0,8	Andra uppdrag	1,0	0,8
<i>Andra revisionsbolag</i>			<i>Andra revisionsbolag</i>		
Revisionsuppdrag	-	0,3	Revisionsuppdrag	-	-
Andra uppdrag	-	-	Andra uppdrag	-	-
Summa	2,9	2,3	Summa	2,5	2,0

Kostnader för revision och andra uppdrag hos SET Revisionsbyrå AB har i huvudsak belastat moderbolaget. Med andra revisionsbolag avses Ernst & Young AB och KPMG Bohlins AB.

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.

Not 9 Leasingavgifter avseende operationell leasing

Koncernen	2009	2008	Moderbolaget	2009	2008
Minimileaseavgifter ¹⁾	8,7	8,8	Minimileaseavgifter ¹⁾	0,2	0,3
Totala leasingkostnader	8,7	8,8	Totala leasingkostnader	0,2	0,3
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:			Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	8,6	8,7	Inom ett år	0,1	0,1
Mellan ett och fem år	34,0	34,0	Mellan ett och fem år	0,0	0,1
Senare än fem år	288,8	297,1	Senare än fem år	-	-
	331,4	339,8		0,1	0,2

1) Det finns inga variabla avgifter

1) Det finns inga variabla avgifter

Bolagets operationella leasingavtal består huvudsakligen av tomträttsavtal och till obetydlig del av operationella billeasingavtal.

Övriga rörelseintäkter/Nettoomsättning

Not 10

Övriga rörelseintäkter

Koncernen	2009	2008
Intäkter från extern fakturering	2,1	2,2
	2,1	2,2

Nettoomsättning

Moderbolaget	2009	2008
Internt administrationsarvode	21,8	24,8
Intäkter från extern fakturering	1,7	2,2
Internt arvode för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	1,0	1,1
	24,5	28,1

Intäkter och kostnader från andelar i koncernföretag och joint venture

Not 11

Moderbolag	2009	2008
Intäkter från andelar i koncernbolag		
Försäljning av andelar i aktiebolag	144,3	24,5
Försäljning av andelar i handels- och kommanditbolag	-	2,5
Upplösning av försäljningsgarantier	18,6	-
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag	17,3	12,6
	180,2	39,6
Kostnader från andelar i koncernbolag		
Försäljning av andelar i aktiebolag	-	3,9
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag	0,0	0,0
Nedskrivningar	2,0	-
	2,0	3,9
Kostnader från andelar i joint venture		
Nedskrivningar	1,2	0,8
	1,2	0,8

Andelar i intresseföretag

Not 12

Koncernen	2009	2008	Moderbolaget	2009	2008
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	184,6	-	Vid årets början	171,9	-
Förvärv av intresseföretag	5,7	176,5	Förvärv/tillskott	70,0	171,9
Tillskott genom omvandling av föregående års fordran	70,0		Redovisat värde vid periodens slut	241,9	171,9
Övriga tillskott under året	51,2	-			
Årets andel i intresseföretag resultat före skatt	24,3	10,9			
Årets andel av skatt i intresseföretag	-7,4	-2,8			
Redovisat värde vid periodens slut	328,4	184,6			

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

Intresseföretag / org nr, säte	Vår andel av: / Årets vinst	Aktier/Andelar, st. / antal i % ¹⁾	Kapitalandelens värde i koncernen	2009
				Redov värde hos modern
Direkt ägda				
Platzer Fastigheter AB, 556746-6437, Göteborg	16,9	12 500 000 25,0	267,9	241,9
Indirekt ägda				
Nyckel 0328 SE, 517100-0069, ²⁾ Stockholm	0,0	62 400 10,0	24,9	-
TCL S.ä.r.l., org nr B 63053 (Tornet koncernen), Luxemburg	-	1 880,0 10,0	35,6	-
			328,4	241,9

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

2) Brinova bedriver finansiell verksamhet i ett intresseföretag. Verksamheten består i att bedriva finansieringsverksamhet genom upptagande av lån på kapitalmarknaden samt utlåningsverksamhet genom utgivande av kontantlån. Upplåningsverksamheten på kapitalmarknaden har varit vilande till följd av de störningar som förevarit under 2009.

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

Intresseföretag/ org nr, säte	Vår andel av: / Årets vinst	Aktier/Andelar / antal i % ¹⁾	Kapitalandelens värde i koncernen	2008
				Redov värde hos modern
Direkt ägda				
Platzer Fastigheter AB, 556746-6437, Göteborg	9,0	12 500 000 25,0	180,9	171,9
Indirekt ägda				
Nyckel 0328 SE, registration number SE11, West Sussex, United Kingdom	-0,9	10 10,0	3,7	-
			184,6	171,9

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

Skillnaden mellan kapitalandelsvärde med kapitalandelsmetod i koncernredovisningen jämfört med om andelarnas värde hade redovisats enligt anskaffningskostnadsmetoden uppgår till 25,9 (8,0) Mkr.

Sammandrag av ägarandelen av resultaträkningar och balansräkningar i intresseföretag ¹⁾

Resultaträkning	Koncernen		Balansräkning	2009-12-31	2008-12-31
	2009	2008			
Nettoomsättning	75,7	68,5	Anläggningstillgångar	922,0	804,0
Rörelseresultat	49,9	42,8	Omsättningstillgångar	20,0	18,0
Finansnetto	-25,4	-31,0	Summa tillgångar	942,0	822,0
Skatt	-7,4	-2,9	Eget kapital	299,0	175,0
Årets resultat ¹⁾	17,1	8,9	Avsättningar	30,0	25,0
			Räntebärande skulder	587,0	592,0
			Ej räntebärande skulder	26,0	30,0
			Summa eget kapital och skulder	942,0	822,0

1) Endast resultat för tiden Brinovakoncernen ägt aktierna ingår i Årets resultat. Investeringen i Platzer avviker från substansen på grund av att Brinova redovisar fastigheterna till verkligt värde.

Not 13 Andelar i joint venture

Koncernen	2009	2008	Moderbolaget	2009	2008
Vid årets början	43,2	5,6	Vid årets början	0,1	0,0
Förvärv/tillskott	1,1	0,9	Förvärv/tillskott	1,1	0,9
Nedskrivning	-1,2	-0,8	Nedskrivning	-1,1	-0,8
Årets andel i joint venture resultat före skatt	3,3	51,2	Redovisat värde vid periodens slut	0,1	0,1
Årets andel av skatt i joint venture	0,3	-13,7			
Redovisat värde vid periodens slut	46,7	43,2			

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i joint venture

Intresseföretag/ org nr, säte	Vår andel av: / Årets vinst	Aktier/Andelar / antal i % ¹⁾	Kapitalandelens värde i koncernen	2009
				Redov värde hos modern
Direkt ägda				
PeBri Projektutveckling AB, 556752-1108, Helsingborg	-2,6	500 50,0	-2,3	0,1
Indirekt ägda				
Fastigheten Preppen HB, 969684-0983, Göteborg	5,0	50,0 50,0	49,0	-
			46,7	0,1

Intresseföretag/ org nr, säte	Vår andel av: / Årets vinst	Aktier/Andelar / antal i % ¹⁾	Kapitalandelens värde i koncernen	2008
				Redov värde hos modern
Direkt ägda				
PeBri Projektutveckling AB, 556752-1108, Helsingborg	-1,7	500 50,0	-0,8	0,1
Indirekt ägda				
Fastigheten Preppen HB, 969684-0983, Göteborg	38,4	50,0 50,0	44,0	-
			43,2	0,1

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

Skillnaden mellan kapitalandelsvärde med kapitalandelsmetod i koncernredovisningen jämfört med om andelarnas värde hade redovisats enligt anskaffningskostnadsmetoden uppgår till 46,6 (43,1) Mkr.

Sammandrag av ägarandelen av resultaträkningar och balansräkningar i joint venture ¹⁾

Resultaträkning	Koncernen		Balansräkning	2009-12-31	2008-12-31
	2009	2008			
Nettoomsättning	14,6	14,5	Anläggningstillgångar	154,0	142,8
Rörelseresultat	56,6	55,7	Omsättningstillgångar	53,6	49,4
Finansnetto	-4,4	-5,3	Summa tillgångar	207,6	192,2
Skatt	-13,3	-13,7	Eget kapital	9,2	6,0
Årets resultat¹⁾	38,9	36,7	Avsättningar	3,0	0,7
			Räntebärande skulder	116,5	116,2
			Ej räntebärande skulder	78,9	69,3
			Summa eget kapital och skulder	207,6	192,2

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

Finansiella intäkter och kostnader

Not 14

Koncernen	Finansiella intäkter		Moderbolaget	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2009	2008		2009	2008
Utdelning	86,8	136,2	Ränteintäkter, koncernföretag	12,2	17,8
Ränteintäkter	12,1	11,9	Ränteintäkter, övriga	8,5	12,9
Räntebidrag	0,4	0,4	Summa	20,7	30,7
Summa	99,3	148,5			

Koncernen	Finansiella kostnader		Moderbolaget	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2009	2008		2009	2008
Räntekostnader, övriga	-115,4	-183,0	Räntekostnader, koncernföretag	-23,9	-29,1
Kapitalförlust aktier	-12,9	-	Räntekostnader, övriga	-20,8	-20,0
Övriga finansiella kostnader	-1,2	-6,5	Övriga finansiella kostnader	-1,0	-2,6
Summa	-129,5	-189,5	Summa	-45,7	-51,7
Finansnetto	-30,2	-41,0	Finansnetto	-25,0	-21,0

Skatt

Not 15

Aktuell skatt har beräknats utifrån en nominell skattesats om 26,3% (28%), medan uppskjuten skatt beräknats utifrån den från och med 2009 lägre skattesatsen 26,3% (26,3%).

Redovisad i resultaträkningen	Koncernen	
	2009	2008
<i>Aktuell skatt</i>		
Periodens skatt	-1,0	-3,1
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0,0
Totalt	-1,0	-3,1
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0,6	-30,5
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-21,0	-0,2
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	16,4
Uppskjuten skatteintäkt avseende föllanförlost vid aktieförsäljning	3,4	-
Uppskjuten skattekostnad avseende kvittning av föllanvinst vid fastighetsförsäljning	-0,4	-
Uppskjuten skatteintäkt avseende ändrad skattesats till 26,3%	-	11,0
Totalt	-17,4	-3,3
Totalt redovisad skatt	-18,4	-6,4

FINANSIELLA RAPPORTER

Redovisad i resultaträkningen	Moderbolaget	
	2009	2008
<i>Aktuell skatt</i>		
Periodens skatt	26,4	-6,8
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-
Totalt	26,4	-6,8
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	0,4	-0,4
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-19,8	-
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-	15,0
Uppskjuten skattekostnad avseende fällanförlust vid bolagsförsäljning	-9,8	-
Uppskjuten skattekostnad avseende kvittning av fällanvinst vid fastighetsförsäljning	-0,3	-
Uppskjuten skattekostnad avseende ändrad skattesats till 26,3%	-	-1,9
Totalt	-29,5	12,7
Totalt redovisad skatt	-3,1	5,9

Avstämning av effektiv skatt, Koncernen

	2009		2008	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		330,5		247,5
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	26,3%	-86,9	28,0%	-69,3
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-0,1	2,1%	-5,1
Ej skattepliktiga intäkter	-18,2%	60,3	-18,4%	45,6
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0,0	0,0%	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0,0	0,0%	0,0
Omvärdering uppskjuten skatt	-1,0%	3,2	-4,5%	11,1
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-0,1	0,2%	-0,6
Skatt på andel i resultat från joint venture och intressebolag	-1,6%	5,2	-5,1%	12,7
Övrigt	0,0%	-	0,3%	-0,8
Redovisad effektiv skatt	5,6%	-18,4	2,6%	-6,4

Avstämning av effektiv skatt, Moderbolaget

	2009		2008	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		134,7		-5,8
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	26,3%	-35,4	28,0%	1,6
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	0,0	-22,4%	-1,3
Nedskrivning aktier och andelar	0,3%	-1,0	-3,4%	-0,2
Ej skattepliktiga intäkter	-0,7%	1,0	1,7%	0,1
Ej skattepliktig realisationsvinst aktier	-31,2%	42,7	119,0%	6,9
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	0,0%	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	0,0%	-
Omvärdering uppskjuten skatt	0,0%	-	-31,0%	-1,8
Övrig förändring uppskjuten skatt HB/KB	7,6%	-10,4	10,3%	0,6
Redovisad effektiv skatt	2,2%	-3,1	102,2%	5,9

Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital

	Koncernen		Moderbolaget		
	2009	2008	2009	2008	
Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av finansiella tillgångar och skulder	-7,0	20,7	Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	-26,3	6,8
Totalt	-7,0	20,7	Totalt	-26,3	6,8

Uppskjuten skatteskuld/skattefordran, Koncernen

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Förvaltningsfastigheter	36,6	27,7	213,1	208,4	-176,5	-180,7
Finansiella tillgångar	13,2	25,2	0,0	-	13,2	25,2
Räntebärande skulder	2,8	-	0,0	-2,6	2,8	-2,6
Underskottsavdrag	0,2	21,2	-	-	0,2	21,2
Periodiseringsfonder	-	-	3,4	7,8	-3,4	-7,8
	52,8	74,1	216,5	218,8	-163,7	-144,7
Kvittning	-52,8	-74,1	-52,8	-74,1	-	-
Netto uppskjuten skatteskuld/skattefordran	-	-	163,7	144,7	-163,7	-144,7

Uppskjuten skattefordran, Moderbolaget

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Andelar i handels- och kommanditbolag	-	19,7	1,8	11,2	-1,8	8,5
Räntebärande skulder	0,1	-	-	0,5	0,1	-0,5
Underskottsavdrag	0,2	20,0	-	-	0,2	20,0
	0,3	39,7	1,8	11,7	-1,5	28,0
Kvittning	-0,3	-11,7	-0,3	-11,7	-	-
Netto uppskjuten skattefordran	-	28,0	1,5	-	-1,5	28,0

Den uppskjutna skattefordran motiveras av förväntade framtida skattepliktiga resultat i verksamheten.

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

	Koncernen	
	2009-12-31	2008-12-31
Skattemässiga underskott	-	0,1
	-	0,1

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag, Koncernen

	Balans 2009-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Redovisat mot övr. tot. resultat ¹⁾	Förvärv/avyttring av bolag	Balans 2009-12-31
	Materiella anläggningstillgångar	0,0	-0,1	-	-
Förvaltningsfastigheter	-180,7	-1,0	-	5,4	-176,3
Finansiella tillgångar	25,2	-	-12,0	-	13,2
Räntebärande skulder	-2,6	0,3	4,9	-	2,6
Underskottsavdrag	21,2	-21,0	-	-	0,2
Periodiseringsfonder	-7,8	4,4	-	-	-3,4
	-144,7	-17,4	-1,7	-	-163,8
	Balans 2008-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Redovisat mot övr. tot. resultat ¹⁾	Förvärv/avyttring av bolag	Balans 2008-12-31
Materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	-	-	0,0
Förvaltningsfastigheter	-151,3	-9,7	-	-19,7	-180,7
Finansiella tillgångar	11,7	-	13,5	-	25,2
Räntebärande skulder	-9,2	-0,6	7,2	-	-2,6
Underskottsavdrag	6,4	14,8	-	-	21,2
Periodiseringsfonder	-0,6	-7,8	-	0,6	-7,8
	-143,0	-3,3	20,7	-19,1	-144,7

1) Redovisat belopp är hänförligt till effekter av säkringsredovisning samt omvärdering av tillgångar som kan säljas..

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag, Moderbolaget

	Balans 2009-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Balans 2009-12-31
Andelar i handels- och kommanditbolag	8,5	-10,3	-1,8
Räntebärande skulder	-0,5	0,6	0,1
Underskottsavdrag	20,0	-19,8	0,2
	28,0	-29,5	-1,5

	Balans 2008-01-01	Redovisat över resultaträkningen	Balans 2008-12-31
Andelar i handels- och kommanditbolag	9,5	-1,0	8,5
Räntebärande skulder	-0,5	0,0	-0,5
Underskottsavdrag	6,2	13,7	20,0
	15,2	12,7	28,0

Not 16 Eget kapital och resultat per aktie

Aktiekapitalet i Brinova uppgick 2009-12-31 till 251 010 170 kronor fördelat på totalt antal registrerade aktier om 1 307 426 aktier av serie A och 23 793 591 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. De utdelningar som fastställdes på årsstämman och betalades ut under 2009 uppgick till 3,00 kr per aktie och således totalt 74,5 Mkr. För 2009 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 3,50 kronor per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till

utdelning för verksamheten 2009, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 91,3 Mkr. Utdelningsbeloppet motsvarar 31,4 procent av beräknat utdelningsgrundande resultat, 290,5 Mkr (för Brinovas beräkning av utdelningsgrundande resultat, se avsnitt om Aktien).

I början av 2010 har en emission genomförts som innebär att antalet utestående aktier har ökat med 998 065 aktier samt att de resterande aktierna i eget förvar, 274 292 aktier, används vid förvärv av Fosema.

Aktiekapitalets utveckling

År	Transaktion	Ökning av aktiekapitalet, kronor	Aktiekapital, kronor	Förändring av antalet registrerade aktier	Totalt antal utestående registrerade aktier	Förändring av antalet aktier	Totalt antal utestående aktier	Aktiens kvotvärde, kronor
2000	Bolaget bildades	100 000	100 000	1 000	1 000	1 000	1 000	100
2003	Split 10:1	-	100 000	9 000	10 000	9 000	10 000	10
2003	Fondemission	84 655 940	84 755 940	8 465 594	8 475 594	8 465 594	8 475 594	10
2005	Riktad apportemission	47 750 000	132 505 940	4 775 000	13 250 594	4 775 000	13 250 594	10
2005	Nyemission	44 168 640	176 674 580	4 416 864	17 667 458	4 416 864	17 667 458	10
2006	Konvertering – Peab	49 317 730	225 992 310	4 931 773	22 599 231	4 931 773	22 599 231	10
2007	Konvertering – Backahill	25 017 860	251 010 170	2 501 786	25 101 017	2 501 786	25 101 017	10
2007	Återköpta aktier	-	251 010 170	-	25 101 017	-189 837	24 911 180	10
2008	Återköpta aktier	-	251 010 170	-	25 101 017	-1 132 075	23 779 105	10
2008	Försäljning återköpta aktier	-	251 010 170	-	25 101 017	1 047 620	24 826 725	10

Resultat per aktie, räknat på resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare under året (uttryckt i kr per aktie)

	2009	2008
<i>Resultat per aktie före utspädning</i>		
Periodens resultat	312,1	241,0
Utestående stamaktier	24 826 725	24 826 725
Vägt antal utestående stamaktier	24 826 725	24 441 181
Resultat per aktie före utspädning, kr	12,57	9,86

Inga utspädningseffekter har uppstått under 2008 eller 2009.

	2009	2008
Resultat per aktie efter utspädning kr	12,57	9,86

Kapital

Brinovas mål med kapitalförvaltningen är att tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom styrelsens beslutande mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga. Nedan anges Brinovas finansiella mål:

Aktieutdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av Brinovas vinst efter skatt men före realiserad värdeförändringar och räntetäckningsgraden bör ej understiga 1,8 ggr. Fastighetsrörelsen bör 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 för fastighetsrörelsen ska uppgå till lägst 30 procent. Aktieportföljen skall över en konjunkturcykel uppvisa en genomsnittlig direktavkastning över 3 procent och soliditeten för aktieportföljen ska långsiktigt uppgå till lägst 50 procent.

Brinova uppnådde inte målet avseende soliditeten på fastighetsrörelsen som 2009 uppgick till 27% (25%). Brinova arbetar dock med de delar som bolaget kan påverka, bland annat pågår en ändrad fokusering från högbelånade bostadsfastigheter till innehav med lägre belåningsgrad.

Brinova har utarbetat en finanspolicy som reglerar vilka finansiella instrument som får användas, vilka placeringar som får göras, hur utlåning ska ske samt hantering av räntexponering vid upplåning.

De huvudsakliga externa kapitalkrav som Brinova är underställt är för fastighetskrediter en räntetäckningsgrad om 1,5 ggr och för aktiekrediter en maximal belåningsgrad om 90% av marknadsvärdet på aktierna. Brinova har uppfyllt samtliga externa krav under året.

2007 inleddes ett återköpsprogram av egna aktier i enlighet med beslut av årsstämman. Även årsstämman 2009-04-28 gav styrelsen bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Aktierna förvärvas på Stockholmsbörsen till ett pris inom det vid varje förvärvstillfälle registrerade kursintervallet. Brinova ägde inga aktier före återköpsprogrammet. Per den 31 december 2009 ägde Brinova 274 292 st egna aktier. Kapital definieras i Brinova som totalt eget kapital så som det redovisas i balansräkningen.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värdeметoden

Koncernen, 2009	Tillkommande/köpta förvaltningsfastigheter	Avgående/sålda förvaltningsfastigheter	Förvaltningsfastigheter ägda hela året	Totalt
Ingående verkligt värde		435,1	4 056,9	4 492,0
Anskaffningsvärde	51,3			51,3
Investeringar i fastigheterna	94,1	88,2	61,9	244,2
Omklassificeringar från förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter	-	-	-13,0	-13,0
Orealiserade värdeförändringar	-	-	27,0	27,0
Försäljningsintäkter	-	-571,5	-	-571,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	48,2	-	48,2
Utgående verkligt värde	145,4	0,0	4 132,8	4 278,2

Koncernen, 2008	Tillkommande/köpta förvaltningsfastigheter	Avgående/sålda förvaltningsfastigheter	Förvaltningsfastigheter ägda hela året	Totalt
Ingående verkligt värde		614,2	2 847,7	3 461,9
Anskaffningsvärde	1 468,1			1 468,1
Investeringar i fastigheterna	15,3	-	144,9	160,2
Orealiserade värdeförändringar	-	-	16,0	16,0
Försäljningsintäkter	-	-624,8	-	-624,8
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	10,6	-	10,6
Utgående verkligt värde	1 483,4	0,0	3 008,6	4 492,0

Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste rapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. I årets investeringar i fastigheterna ingår aktiverad ränta på nyproduktioner med 4,7.

Koncern, 2009-12-31

Affärsområden	Typ av fastighet	Kontrakterad hyra	Driftnetto före fast.adm	Direktavkastningskrav
Logistik	Logistik	242,0	195,3	7,75-11 %
Bostäder/Kommersiellt	Bostäder/kommersiella	159,0	123,6	5,5-10 %
Projekt	Blandat	2,4	-6,4	0%

Koncern, 2008-12-31

Affärsområden	Typ av fastighet	Kontrakterad hyra	Driftnetto före fast.adm	Direktavkastningskrav
Logistik	Logistik	214,6	174,5	8-11 %
Bostäder/Kommersiellt	Bostäder/kommersiella	193,3	96,0	6-10 %
Projekt	Blandat	2,7	-1,8	0 %

Förvaltningsfastigheter – Påverkan på periodens resultat

Koncern	2009-12-31	2008-12-31
Hysesintäkter	426,3	380,5
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	114,3	111,3
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	-	-

Taxeringsvärden – förvaltningsfastigheter

Koncernen	2009-12-31	2008-12-31
Taxeringsvärden, byggnader, (i Sverige)	1 647,5	1 767,0
Taxeringsvärden, mark, (i Sverige)	464,6	483,9

Brinova har per 2009-12-31 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 marknadshyran 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) 20 (17) fastigheter med ett sammanlagt internt genomsnittligt värde om 2 072 Mkr (1 808). De externa värderingarna låg marginellt under de interna värderingarna men ligger inom osäkerhetsintervallet +/- 10 %. Det bekräftar fastighetsvärdena enligt den interna värderingen vilken lagts till grund för resultat- och balansräkningen.

Not 18 Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Rörelsefastigheter, Byggnader och mark	Inventarier och installationer	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans 1 januari 2008	6,5	2,2	8,7
Förvärv	7,4	7,8	15,2
Avyttringar	–	–0,6	–0,6
Utgående balans 31 december 2008	13,9	9,4	23,3
Ingående balans 1 januari 2009	13,9	9,4	23,3
Förvärv	–	0,5	0,5
Omklassificering	10,1	–	10,1
Avyttringar	–	–6,4	–6,4
Utgående balans 31 december 2009	24,0	3,5	27,5
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans 1 januari 2008	–0,8	–1,4	–2,2
Förvärv	–1,8	–3,9	–5,7
Återföring avskrivningar avyttringar	–	0,6	0,6
Årets avskrivningar	–0,2	–1,0	–1,2
Utgående balans 31 december 2008	–2,8	–5,7	–8,5
Ingående balans 1 januari 2009	–2,8	–5,7	–8,5
Omklassificering	2,9	–	2,9
Återföring avskrivningar avyttringar	–	3,9	3,9
Årets avskrivningar	–2,3	–0,6	–2,9
Utgående balans 31 december 2009	–2,2	–2,4	–4,6
Redovisade värden			
1 januari 2008	5,7	0,8	6,5
31 december 2008	11,1	3,7	14,8
1 januari 2009	11,1	3,7	14,8
31 december 2009	21,8	1,1	22,9
Taxeringsvärden		2009-12-31	2008-12-31
Taxeringsvärden, byggnader	(i Sverige)	9,8	12,0
Taxeringsvärden, mark	(i Sverige)	3,0	3,4
Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen		2009	2008
Administrationskostnader		0,6	1,0
Fastighetskostnader		2,3	0,2
Summa avskrivningar		2,9	1,2

Moderbolaget	Inventarier och installationer	
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari 2008	2,2	
Förvärv	0,5	
Avyttringar	-0,1	
Utgående balans 31 december 2008	2,6	
Ingående balans 1 januari 2009	2,6	
Förvärv	0,4	
Avyttringar	-0,0	
Utgående balans 31 december 2009	3,0	
Avskrivningar		
Ingående balans 1 januari 2008	-1,4	
Återföring avskrivningar avyttringar	0,1	
Årets avskrivningar	-0,4	
Utgående balans 31 december 2008	-1,7	
Ingående balans 1 januari 2009	-1,7	
Återföring avskrivningar avyttringar	0,0	
Årets avskrivningar	-0,4	
Utgående balans 31 december 2009	-2,1	
Redovisade värden		
1 januari 2008	0,8	
31 december 2008	0,9	
1 januari 2009	0,9	
31 december 2009	0,9	
Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen		
	2009	2008
Administrationskostnader	0,4	0,4
Summa avskrivningar	0,4	0,4

Andelar koncernföretag

Not 19

Moderbolaget	2009-12-31	2008-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 407,4	1 769,6
Förvärv	0,8	762,6
Emission under året	3,1	-
Försäljning	-0,6	-182,7
Lämnade kapitaltillskott	59,0	57,9
Vid årets slut	2 469,7	2 407,4
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-56,5	-56,5
Årets nedskrivningar ¹⁾	-2,0	-
Vid årets slut	-58,5	-56,5
Redovisat värde vid periodens slut	2 411,2	2 350,9

1) Årets nedskrivningar ingår i resultaträkningens rad "Kostnader från andelar i koncernbolag".

Under året har ett bolag i Brinova fissionerats så att det bildats 24 nya bolag. Flera av dessa ingår i Brinova Södra koncernen. Brinova Södra skall överlämnas till Tornet i början av 2010, se not 32.

Spec av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i %	2009-12-31 Redovisat värde	2008-12-31 Redovisat värde
AB Steffi 1, 556588-3054, Helsingborg	1 000	100,0	0,2	0,2
Avonirb 5 AB, 556786-2221, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Avonirb 6 AB, 556786-2239, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Avonbri 7 AB, 556786-2247, Helsingborg	1 000	100,0	27,9	-
Brinova Halmstad KB, 916824-0977, Helsingborg				
Brinova Log. Grusgropen HB, 969606-2901				
Fastighetsbolaget Adonis Ett HB, 916623-1572, Helsingborg				
HB Djupan, 969631-2801, Helsingborg				
Avonirb 8 AB, 556793-0879, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	-
Bostadsrättsföreningen Bruksgatan 14, 769616-8090				
Brinova Nova 187 AB, 556713-8622, Helsingborg	-	-		

FINANSIELLA RAPPORTER

Brinova Bohusberg AB, 556403-0350, Helsingborg	1 000	100,0	32,9	32,9
Brinova Borlänge KB, 969612-8926, Helsingborg		99,0	2,6	2,6
Brinova Bronsringen AB, 556702-8153, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Brunnsnäs AB, 556649-9108, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Gäsebäck AB, 556303-1326, Helsingborg	1 000	100,0	2,2	2,2
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 Höganäs AB, 556562-4821, Höganäs	1 000	100,0	16,1	16,1
Brinova Högasten AB, 556692-2570, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Högsbo AB, 556649-7730, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Inter AB, 556592-5913, Helsingborg	1 000	100,0	1 028,7	1 028,7
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. Basfiolen AB, 556697-7129, Helsingborg	1 000	100,0	1,6	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	0,0
Brinova Log. Borås Två AB, 556537-6141, Helsingborg	50 000	100,0	12,9	12,9
Brinova Log. Godsvagnen AB, 556740-8801, Helsingborg	100 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Log. Gävle AB, 556697-7194, Helsingborg	1 000	100,0	0,0	0,0
Brinova Log. Hästhagen AB, 556252-1616, Helsingborg	1 000	100,0	60,0	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				0,1
Brinova Log. Järfälla KB, 969628-1634, Helsingborg		99,0	1,0	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	2,8
Brinova Log. Kopparverket AB, 556700-1275, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Log. Kristianstad AB, 556697-7202, Helsingborg	1 000	100,0	0,9	0,9
Brinova Log. Köpingegården 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. Mosås AB, 556710-4459, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Log. Njursta KB, 969645-3654, Helsingborg		99,0	10,2	10,2
Brinova Log. Norrköping AB, 556703-2809, Helsingborg	1 000	100,0	48,0	48,0
Brinova Log. Planteringen AB, 556688-7526, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Log. Regulatorn AB, 556584-0005, Helsingborg	1 000	100,0	37,6	37,6
Brinova Log. Stockholm AB, 556519-4148, Helsingborg	70 000	100,0	40,8	40,8
Brinova Log. Tostarp AB, 556667-8784, Helsingborg	1 000	100,0	8,0	8,0
Brinova Log. Trefill AB, 556686-0457, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Log. Vanda AB, 556672-1402, Helsingborg	1 000	100,0	19,1	19,1
Brinova Log. Vasslan AB, 556697-7137, Helsingborg	1 000	100,0	22,2	22,2
Brinova Log. Vårdshuset AB, 556697-7145, Helsingborg	1 000	100,0	0,7	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	2,0
Brinova Nova 175 AB, 556692-4139, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 177 AB, 556699-7788, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 183 AB, 556713-8564, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Invest Key AB, 556753-3392				
Brinova Nova 184 AB, 556713-8572, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 185 AB, 556713-8580, Helsingborg				0,1
Brinova Nova 186 AB, 556713-8614, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 188 AB, 556752-6040, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Oxie AB, 556471-9317, Helsingborg	7 000	100,0	0,7	0,7
Brinova Spanien 5 AB, 556710-4574, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Staffansfast AB, 556406-1405, Helsingborg	1 000	100,0	20,2	20,2
Brinova Sydväst AB, 556189-1465, Helsingborg	330 000	100,0	39,5	39,5
Brinova Södra AB, 556636-3445, Helsingborg	1 000	100,0	21,1	0,1
Fastighets AB S-ken, 556785-4970, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB K-ten 8, 556785-4988, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB Näkt, 556785-4996, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB K-backen 1, 556785-5001, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB D-ken, 556785-4962, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB Åhus 42:84, 556785-5035, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB H-ven 2, 556785-5043, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB Vase 8 & 10, 556785-5050, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB Rasmus C 3, 556785-5068, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB Brottaren 1, 556785-5076, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB G-en 4, 556785-5084, Kristianstad	100 000	100,0		

Fastighets AB A-ten 7, 556785-5092, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB Löparen 2, 556785-9243, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB M-tören 1, 556785-9250, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB H-ven 1, 556785-9276, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB Mull 3 & 4, 556785-9284, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB Löparen 1, 556785-9292, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB A-ten 6, 556785-9300, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB K-danten 7, 556785-9326, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB Lasarettet 6, 556785-9334, Kristianstad	100 000	100,0		
Fastighets AB Heide 1, 556713-8580, Kristianstad	1 000	100,0		
Brinova Tigern AB, 556704-6460, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Ulvsunda AB, 556703-5349, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	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	0,1
Brinova Öresund AB, 556351-8595, Helsingborg	2 000	100,0	5,9	5,9
Bruksgatans Fastighets AB, 556401-0675, Helsingborg	6 000	100,0	5,9	5,9
Bröderna Skooghs Förvaltnings AB, 556285-1187, Kristianstad	2 500	100,0	693,3	693,3
Anders Skooghs Byggnads AB, 556191-3129, Kristianstad				
Fastighets AB S-hem, 556785-5027, Kristianstad				
Fastighets AB Mejselen 4, 556785-5019, Kristianstad				
Fastighets AB Å-en 4, 556785-9268, Kristianstad				
Fastighets AB M-gan 5, 556785-9318, Kristianstad				
Fartygsmekano AB, 556345-8586, Helsingborg	1 500	100,0	3,5	3,5
HB Elefanten i Oskarshamn, 916423-3455, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
HB Järnet 2, 916821-9054, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
HB Ladan, 916752-4587, Helsingborg		99,0	4,2	1,1
HB Stimfinken, 969630-6167, Helsingborg		99,0	4,0	0,0
Katrineholms Logistikcentrum AB, 556692-4147, Helsingborg	306	51,0	6,1	3,1
KB Soliden 1 Torsby, 969646-4206, Helsingborg		99,0	2,0	2,0
KB Spågen, 969639-7935, Helsingborg		99,0	0,3	0,2
Logistikpositionen Helsingborg AB, 556688-6635, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Luggude Fastighets AB, 556524-7433, Helsingborg	1 000	100,0	1,9	1,9
Transportstaden Örebro AB, 556591-2309, Helsingborg	10 000	100,0	80,7	80,7
			2 411,2	2 350,9

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 20

Finansiella tillgångar som kan säljas, aktier

Koncernen	2009	2008
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	2 744,7	2 744,7
Förvärv	11,6	-
Försäljning	-26,4	-
Utgående anskaffningsvärde	2 729,9	2 744,7
<i>Värdet förändringar</i>		
Vid årets början	-1 432,5	-394,8
Värdet förändring i övrigt totalresultat	588,5	-1 037,7
Utgående verkligt värdereserv, före skatt	-844,0	-1 432,5
Redovisat värde vid periodens slut	1 885,9	1 312,2

Innehav av långfristiga värdepapper

	Org. Nummer	Antal aktier	Andel %	Kurs 31/12	Börsvärde Mkr
Fabege AB (publ)	556049-1523	23 291 092	14,2	45,20	1 052,8
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)	556367-0230	3 866 964	10,3	132,50	512,4
Diös Fastigheter AB (publ)	556501-1771	5 847 420	18,4	28,00	163,7
Klövern AB (publ)	556482-5833	6 856 452	4,3	22,90	157,0
					1 885,9

Värdet förändringen per balansdagen mellan börsvärdet och bokfört värde redovisas i övrigt totalresultat. För mer information se sid 51.

FINANSIELLA RAPPORTER

Nedan visas en uppställning över koncernens anskaffningsvärden för innehavet i långfristiga värdepapper och den värdeförändring som föreligger vid bokslutstillfället jämfört med aktiepostens substansvärde.

	Anskaffningsvärde koncern	Substansvärde per aktie	Substansvärde i aktiepost	Värdeförändring
Fabege AB (publ)	1 978,8	67,00	1 560,5	-21,1%
Wihlborgs Fastigheter AB (publ)	342,5	135,50	524,0	53,0%
Diös Fastigheter AB (publ)	201,3	33,99	198,8	-1,2%
Klövern AB (publ)	207,3	25,60	175,5	-15,3%
	2 729,9		2 458,8	-9,9%

Finansmarknaden har ej helt återhämtat sig från den turbulens som inleddes hösten 2008. Brinova beslutade därför att även 2009 utgå från substansvärdet, enligt respektive bolags rapportering, vid prövning om värdeförändringen är betydande eller långvarig. I substansvärdena för Fabege och Wihlborgs har justeringar skett för uppskjuten skatt på fastigheterna. Värdet på uppskjuten skatt i respektive bolag är 0% respektive 10%. Substansvärdet räknat på

redovisat eget kapital är för Fabege 61 kr/aktie och Wihlborgs 117,9 kr/aktie.

Värdeförändringen i Fabege är fortsatt marginellt över den indikation som kan föranleda redovisning av värdeförändringen i resultaträkningen.

Värdeförändringar mellan respektive bolags anskaffningsvärde och börskurs per balansdagen har i sin helhet redovisats i övrigt totalresultat.

Not 21 Övriga långfristiga fordringar och övriga fordringar

Koncernen	2009	2008
<i>Övriga långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</i>		
Konvertibla fordringsbevis	-	70,0
Fordringar hos intresseföretag	-	19,8
Derivat som innehas för säkring	6,9	13,7
	6,9	103,5
<i>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</i>		
Fordringar joint venture, räntebärande	68,6	66,3
Övriga fordringar, räntebärande	-	2,0
Fordran moms	0,2	-
Övriga fordringar	10,1	4,7
	78,9	73,0
Moderbolaget		
<i>Övriga långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</i>		
Konvertibla fordringsbevis	-	70,0
Fordringar hos intresseföretag	-	19,8
Derivat som innehas för säkring	8,7	3,1
	8,7	92,9
<i>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag, räntebärande	618,8	372,7
Fordringar joint venture, räntebärande	68,6	66,3
Övriga fordringar, räntebärande	4,4	2,0
Fordran moms	0,2	-
Övriga fordringar	0,4	-
	692,4	441,0

Brinova Fastigheter AB tecknade i februari 2008 konvertibla fordringsbevis i Platzer Fastigheter Holding AB, 2008/2013, serie A, om nominellt 28 Mkr samt 2008/2013, serie B om nominellt 42 Mkr. Fordringsbevisen löper till och med 28 februari 2013 med en ränta om 7 procent. Räntan erhålles halvårsvis i efterskott. Fordringsbevisen ger innehavaren rätt att erhålla en ny A-aktie för varje fullt belopp motsvarande konverteringskursen av det sammanlagda nominella beloppet av den konvertibla fordran som innehavaren önskar konvertera. Brinova Fastigheter AB har rätt att, från och med den 26 oktober 2012 till och med den 26 januari 2013, påkalla konvertering, till en konverteringskurs om 0,10 kronor. De konvertibla fordringsrätterna konverterades per 2009-12-31.

Kundfordringar

Not 22

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

Koncernen

Tidsanalys på kundfordringar som är förfallna men inte nedskrivna	2009	2008
< 30 dagar	0,2	1,7
31-60 dagar	0,5	0,2
61-90 dagar	0,2	0,0
>91 dagar	1,4	0,6
Total	2,3	2,5
Ej förfallna	1,4	3,1
Totala kundfordringar	3,7	5,6

Koncernens totala kundfordringar uppgår till 5,6 Mkr (7,2 Mkr).

Nedskrivna fordringar

	2009	2008
Reservering vid årets början	1,6	0,5
Ingående reservering förvärvat bolag	0,0	1,9
Reservering för befarade förluster	0,4	1,2
Betalda tidigare befarade förluster	0,0	-0,3
Konstaterade förluster	-0,1	-1,7
Reservering vid årets slut	1,9	1,6

Kundfordringar som överstiger 30 dagar reserveras om inte det kan bedömas att kundens betalningsproblem är av övergående karaktär, se sidan 51.

I moderbolaget år 2009

Moderbolagets kundfordringar uppgår till 0,7 (0,6) Mkr. Av dessa är 0,5 (0,5) Mkr ej förfallna och 0,0 (0,0) Mkr är förfallna för över 91 dagar sedan. I moderbolaget har inga kundförluster uppkommit under året.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 23

Koncernen	2009-12-31	2008-12-31	Moderbolaget	2009-12-31	2008-12-31
Förutbetald ränta mm	5,4	11,1	Förutbetald ränta mm	2,7	5,2
Förutbetalda projektkostnader	6,7	12,3	Förutbetalda projektkostnader	6,7	12,3
Förutbetald tomträttsavgift	2,6	2,5	Förutbetald försäkringspremie	0,1	0,0
Upplupna räntebidrag	-	0,1	Övriga poster	2,2	1,4
Förutbetald försäkringspremie	0,1	0,1		11,7	18,9
Övriga poster	3,7	2,7			
	18,5	28,8			

Likvida medel/Kassa och bank

Not 24

Koncernen	2009-12-31	2008-12-31	Moderbolaget	2009-12-31	2008-12-31
Kassa och bank	125,1	40,5	Kassa och bank	108,4	30,1
Summa likvida medel	125,1	40,5	Summa kassa och bank	108,4	30,1

Utöver ovanstående likvida medel finns en beviljad checkräkningskredit om 50 Mkr (varav inget är utnyttjat) i moderbolaget samt en beviljad checkräkningskredit hos dotterföretag om 10 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 25 Räntebärande skulder

Koncernen	2009-12-31	2008-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 975,2	4 417,6
Skulder till joint venture, räntebärande	25,0	25,0
Redovisat värde vid periodens utgång	4 000,2	4 442,6
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	683,2	1 136,9
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 142,6	3 174,6
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	149,4	106,1
	3 975,2	4 417,6
<i>Skulder till joint venture, räntebärande</i>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	25,0	25,0
	25,0	25,0
Moderbolaget		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	134,0	550,0
Skulder till joint venture, räntebärande	25,0	25,0
Redovisat värde vid periodens utgång	159,0	575,0
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	134,0	550,0
	134,0	550,0
<i>Skulder till joint venture, räntebärande</i>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	25,0	25,0
	25,0	25,0

Av de långfristiga skulderna förfaller 708,2 (1 161,9) Mkr till omförhandling inom ett år. Brinova har för avsikt att refinansiera dessa lån på lång sikt.

Koncernen	2009-12-31	2008-12-31
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	73,4	10,4
Skulder till joint venture, räntebärande	57,0	57,1
Övriga kortfristiga skulder, räntebärande	3,5	-
Redovisat värde vid periodens utgång	133,9	67,5
Moderbolaget		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag, räntebärande	1 197,3	576,2
Skulder till joint venture, räntebärande	57,0	57,1
Övriga kortfristiga skulder, räntebärande	3,5	-
Redovisat värde vid periodens utgång	1 257,8	633,3

Not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser/ansvarsförbindelser

Koncernen	2009-12-31	2008-12-31	Moderbolaget	2009-12-31	2008-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>			<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	2 964,1	3 034,3	Aktier i koncernföretag, för egna skulder	693,3	693,3
Aktier ¹⁾	2 807,0	2 267,0	Aktier i koncernföretag, för koncernföretags skulder ¹⁾	138,7	138,7
Företagsinteckningar	0,5	0,5		832,0	832,0
	5 771,6	5 301,8	<i>Ansvarsförbindelser</i>		
<i>Eventalförpliktelser</i>			Ansvar för koncernföretags skulder (HB/KB)	303,8	300,7
Ansvar för joint ventures skulder (HB/KB)	139,0	131,0	Ansvar för joint ventures skulder (HB/KB)	-	6,4
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	30,0	30,0	Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	603,2	684,1
Borgensförbindelser, övriga	-	0,6	Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	30,0	30,0
Övriga eventalförpliktelser	0,1	0,1	Tilläggsköpeskilling	35,0	35,0
	169,1	161,7		972,0	1 056,2

1) Avser aktier i koncernföretag samt andra långfristiga värdepappersinnehav.

Klassificering av finansiella instrument

Not 27

2009	Värderingskategorier					
	Låne och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Derivat för säkringsredovisning	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar						
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	1 885,9			1 885,9	1 885,9
Övriga långfristiga fordringar	-	-		6,9	6,9	6,9
Kundfordringar	3,7	-			3,7	3,7
Övriga kortfristiga fordringar	78,9	-		5,3	84,2	84,2
Likvida medel	125,1	-			125,1	125,1
Summa finansiella tillgångar	207,7	1 885,9		12,2	2 105,8	2 105,8
Icke finansiella tillgångar					4 689,4	
Summa tillgångar					6 795,2	
Finansiella skulder						
Långfristiga räntebärande skulder			-3 975,2	-	-3 975,2	-3 976,2
Långfristiga skulder till joint venture, räntebärande			-25,0	-	-25,0	-25,0
Kortfristiga räntebärande skulder			-73,4	-	-73,4	-73,4
Leverantörsskulder			-6,7	-	-6,7	-6,7
Kortfristiga skulder till joint venture, räntebärande			-57,0	-	-57,0	-57,0
Upplupna kostnader			-56,9	-	-56,9	-56,9
Summa finansiella skulder			-4 194,2	-	-4 194,2	-4 195,2
Icke finansiella skulder					-296,5	
Summa skulder					-4 490,7	

2008	Värderingskategorier					
	Låne och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Derivat för säkringsredovisning	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar						
Andra långfristiga värdepappersinnehav	-	1 312,2			1 312,2	1 312,2
Övriga långfristiga fordringar	89,8	-		13,7	103,5	103,5
Kundfordringar	5,6	-			5,6	5,6
Övriga kortfristiga fordringar	68,5	-		4,5	73,0	73,0
Likvida medel	40,5	-			40,5	40,5
Summa finansiella tillgångar	204,4	1 312,2		18,2	1 534,8	1 534,8
Icke finansiella tillgångar					4 763,4	
Summa tillgångar					6 298,2	
Finansiella skulder						
Långfristiga räntebärande skulder			-4 417,6	-	-4 417,6	-4 409,4
Långfristiga skulder till joint venture, räntebärande			-25,0	-	-25,0	-25,0
Kortfristiga räntebärande skulder			-10,4	-	-10,4	-10,4
Leverantörsskulder			-24,1	-	-24,1	-24,1
Kortfristiga skulder till joint venture, räntebärande			-57,1	-	-57,1	-57,1
Upplupna kostnader			-52,5	-	-52,5	-52,5
Summa finansiella skulder			-4 586,7	-	-4 586,7	-4 578,5
Icke finansiella skulder					-210,2	
Summa skulder					-4 796,9	

Not 28 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandatet fastställt 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 (räntebärande skulder minus likvida medel) huvudsakligen ska vara täckt av upplåning med en lånebindningstid mellan noll och tio år. All upplåning ska ske i svensk valuta. Brinova har som mål att, i den mån det är möjligt, anpassa räntebindningsstrukturen efter löptiden på tecknade hyreskontrakt. Låneportföljen har anpassats till riskstrategin genom användande av fasträntelån, ränteswappar och avtal om räntetak för att anpassa räntebindning.

Tabellen nedan visar när de finansiella skulderna förfaller till omförhandling eller amortering.

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2009-12-31

År	Finansiella Tillgångar	Skulder	Outnyttjade kreditlöften	Betalningsflöden räntor
2010-kv 1	2 103,9	617,6	618,6	16,2
2010-kv 2		-		14,2
2010-kv 3		64,9		14,2
2010-kv 4		147,0		13,8
2011		112,2		51,9
2012		3 018,0		49,4
2013		-		8,8
2014		51,4		8,8
>2015		183,0		267,1
	2 103,9	4 194,1	618,6	444,4

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 pga ökade upplåningskostnader. Brinova hanterar denna risk genom att upplåningen är fördelad till olika förfallotidpunkter.

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

	Nominellt belopp i originalvaluta		Säkrat belopp ²		Genomsnittlig effektivränta ¹	
	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Koncernen						
Banklån	4 048,6	4 428,0	3 198,8	2 261,4	1,8%	4,0%
Moderbolaget						
Banklån	134,0	550,0	134,0	500,0	2,1%	4,0%

1) Den genomsnittliga räntan tar hänsyn till ränteswappavtal som används för att säkra framtida räntebetalningar.

2) Avser lån till rörlig ränta där 288,8 Mkr (299,4) säkras via ränteswappar och 2 910,0 (1 962,0) säkras via avtal om räntetak.

Ränterisk

Ränterisken är risken för förändringar i marknadsräntor som negativt påverkar kassaflödet eller det verkliga värdet på finansiella tillgångar och skulder. Brinovas finanspolicy anger ramarna för hur arbetet med hantering av ränterisk ska bedrivas. Ett övergripande mål att förfallostrukturen på hyresavtalen ska beaktas vid bestämmande av räntebindningstid. Detta sker huvudsakligen genom att anpassa låneportföljen till riskstrategin genom användande av ränteswappar och avtal om räntetak.

De totala räntebärande skulderna uppgick per 2009-12-31 till 4 048,6 Mkr (4 428,0), varav 73,4 Mkr (10,4) kommer att amorteras under 2010. Den

Finansiering och finansieringsrisker

Räntebärande skulder, exklusive skulder till delägda bolag, uppgick per 2009-12-31 till 4 048,6 Mkr (4 428,0).

Finansieringen består av dels fastighetslån och dels lån med aktier som säkerhet. Fastighetslånen är villkorade av att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 ggr och aktielånen är villkorade av att belåningsgraden högst ska uppgå till 90% av marknadsvärdet. Per 2009-12-31 har Brinova outnyttjade kreditlöften om 618,6 Mkr.

Målet med Brinovas likviditetsplanering är att se till att det alltid finns likviditet att tillgå för att möta betalningsåtaganden vid en given tidpunkt. Brinova gör övergripande likviditetsprognoser kvartalsvis som sedan ligger till grund för det löpande arbetet. För att minimera kostnaden för Brinovas upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har bolaget lånelöften som täcker behovet av rörelsekrediter. Vidare arbetar Brinova med att sprida låneförfallen jämt över tiden samt att diversifiera kapitalkällorna. Per 2009-12-31 fanns kreditlöften om 4 667 Mkr varav 4 049 Mkr var utnyttjat.

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder 2008-12-31

År	Finansiella Tillgångar	Skulder	Outnyttjade kreditlöften	Betalningsflöden räntor
2009-kv 1	1 534,8	441,4	744,4	43,6
2009-kv 2		591,4		39,9
2009-kv 3		124,0		33,8
2009-kv 4		142,3		32,2
2010		255,7		121,2
2011		113,0		107,5
2012		2 805,9		102,6
2013		-		5,3
>2014		112,8		224,6
	1 534,8	4 586,5	744,4	710,7

Förfallostruktur banklån

Förfalloår	Banklån	
	2009	2008
2009	-	1 140,4
2010	683,9	255,7
2011	112,2	113,1
2012	3 018,0	2 805,9
2013	-	-
2014	51,4	49,6
>2015	183,1	63,3
Totalt	4 048,6	4 428,0

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

genomsnittliga effektivräntan uppgick vid samma tidpunkt till 1,8 procent (4,0) och den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 0,3 år (0,4), utan hänsyn till skulder med säkrade räntetak. Med hänsyn till skulder säkrade med räntetak är den genomsnittliga räntebindningstiden cirka 1,9 (1,3) år. Till följd av att dessa faktorer kontinuerligt förändras kan koncernens resultat komma att påverkas. Av koncernens räntebärande skulder har 3 826,9 Mkr (4 145,1) en räntebindningstid som är kortare än ett år. Av lån till rörlig ränta är 288,8 Mkr (299,4) säkrade via ränteswappar och 2 910,0 Mkr (1 962,0) säkrade via avtal om räntetak. Det genomsnittliga skyddet för lån med räntetak säkerställer en räntenivå på cirka 4 %.

Ränteförfallostruktur

Koncern År	Mkr	Varav Swappar	Varav rätetakt	Effektiv- ränta % ¹⁾	Andel i %
2010	1 692,4	57,2	1 007,0	1,6	42%
2011	548,2	67,9	375,0	2,0	13%
2012	608,1	86,7	500,0	2,0	15%
2013	120,5	77,0	–	4,6	3%
2014	1 079,4	–	1 028,0	1,6	27%
	4 048,6	288,8	2 910,0	1,8	100%

1) Genomsnittlig ränta med beaktande av ingångna ränteswap och rätetaktavtal.

Lån uppgående till 3 784,0 Mkr löper med rörlig ränta vilka har säkrats med swappar och rätetakt med olika löptider.

Ränta på de rörliga lånen baseras på 3-månaders Stibor med tillägg av en marginal.

I Brinova är det endast ränterisken som säkras. 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 2009-12-31.

Koncernen	Nominellt värde 2009-12-31	Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Upplupen ränta 2009-12-31	Redovisat värde	
		2009-12-31	2008-12-31		2009-12-31	2008-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	288,8	-13,0	13,5	-2,4	-13,0	13,5
Avtal om rätetakt	2 910,0	12,3	5,5	–	12,3	5,5
Lån med fast ränta	264,6	265,6	421,8	-0,8	264,6	430,0

Moderbolaget	Nominellt värde 2009-12-31	Verkligt värde (exklusive upplupen ränta)		Upplupen ränta 2009-12-31	Redovisat värde	
		2009-12-31	2008-12-31		2009-12-31	2008-12-31
Ränteswapavtal (erhåller rörlig, betalar fast ränta)	82,8	-2,8	3,3	-0,7	-2,8	3,3
Avtal om rätetakt	1 646,0	11,5	1,2	–	0,2	1,2

Verkligt värde på lån, konvertibler samt ränteswappar har erhållits genom att framtida kassaflöden har diskonterats till aktuella marknadsräntor. Verkligt värde på avtalen om rätetakt har beräknats med hjälp av en optionsvärderingsmodell. Verkligt värde avseende leverantörsskulder och kundfordringar överensstämmer med bokfört värde.

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder per balansdagen med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolym och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal ger, jämfört med 2009, en resultateffekt om -37,7 Mkr (-19,1). Den stora förändringen mot föregående år beror dels på att koncernen har en större andel rörliga lån, dels att avtalen om rätetakt inte slår in om räntenivån höjs med en procentenhet från nuvarande nivå. Föregående år var räntenivån sådan att flertalet av rätetaken slog in vid en procentenhets höjning.

Aktieinnehav per 2009-12-31

Aktie	Antal aktier	Andel, %	Börsvärde, Mkr	Aktiepris
Fabege	23 291 092	14,2	1 052,8	45,2
Wihlborgs	3 866 964	10,3	512,4	132,5
Diös	5 847 420	18,4	163,7	28,0
Klövern	6 856 452	4,3	157,0	22,9

Aktieinnehav per 2008-12-31

Aktie	Antal aktier	Andel, %	Börsvärde, Mkr	Aktiepris
Fabege	23 291 092	14,2	698,7	30,0
Wihlborgs	3 866 964	10,7	386,7	100,0
Diös	5 847 420	18,4	100,6	17,2
Klövern	6 210 952	3,9	113,0	18,2
Dagon	340 150	1,7	13,1	38,6

En förändring av börskursen med en procentenhet ger en effekt i övrigt totalresultat med 18,9 Mkr (12,8).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kundfordringar. Förluster på kundfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Kreditrisken i finansverksamheten är mycket liten då Brinovas kunder har hög kreditvärdighet. En kreditprövning görs avseende kundens kreditvärdighet och där osäkerhet föreligger kräver Brinova bankgaranti eller borgensförbindelse. Alla hyror förskotts faktureras. Brinova har under 2009 inte drabbats av några finansiella kreditförluster och inga väsentliga kreditförluster i rörelsen. De totala kreditförlusterna i rörelsen uppgick för 2009 till 0,4 Mkr (1,2).

För tidsanalys över förfallna kundfordringar hänvisas till not 22.

Kreditriskexponering

Koncernen	2009-12-31	2008-12-31
Aktieinnehav	1 885,9	1 312,2
Likvida medel	125,1	40,5
Kundfordringar	3,7	5,6
Derivat som innehas för säkring	12,2	18,2
Övriga kortfristiga fordringar	77,0	68,5
Övriga långfristiga fordringar	–	89,8
Summa	2 103,9	1 534,8

Koncentrationsrisker

Koncentrationsrisk innebär t ex risk för stort beroende av ett fåtal kunder. Brinovas 10 (9) största hyresgäster, i huvudsak, tillhörande affärsområde Brinova Logistik, svarade 2009-12-31 för sammanlagt 60 (54) procent av koncernens hyresintäkter.

Nettovinst/förlust på finansiella instrument redovisade i resultaträkningen

Nettovinst/förlust utgörs av resultat hänförliga till finansiella instrument exklusive räntor. För uppgifter om ränteintäkter och räntekostnader se not 14 Finansiella intäkter och kostnader.

2009	Nettovinst/förlust i resultaträkningen	Nettovinst/förlust i övrigt totalresultat efter skatt
Lånefordringar och kundfordringar	-0,4	-
Finansiella tillgångar som kan säljas	-	576,5
Derivat för säkringsredovisning (värdeförändring)	-1,3	-13,8

2008	Nettovinst/förlust i resultaträkningen	Nettovinst/förlust i övrigt totalresultat efter skatt
Lånefordringar och kundfordringar	-0,9	-
Finansiella tillgångar som kan säljas	136,2	-1 024,2
Derivat för säkringsredovisning (värdeförändring)	-0,8	-18,2

Den ineffektiva delen avseende kassaflödessäkringar (ränteswap och avtal om räntetak), redovisas i resultaträkningen, beloppen redovisas ovan i Nettovinst/förlust på raden derivat för säkringsredovisning. I moderbolaget finns det inga avtal om ränteswap och räntetak som uppfyller kraven för säkringsredovisningen vilket innebär att samtliga verkliga värden har redovisats som ineffektiv del i resultaträkningen, 2,6 Mkr (1,4 Mkr).

Prognostiserade transaktioner avseende säkrade kassaflöden 2009-12-31

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Minskad räntekostnad	-	-	-	-	-	-
Ökad räntekostnad	-120,2	-90,3	-57,3	-18,1	-	-

Vid beräkning av de prognostiserade transaktionerna ligger förhållandena vid balansstidpunkten till grund.

Prognostiserade transaktioner avseende säkrade kassaflöden 2008-12-31

	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Minskad räntekostnad	11,6	9,2	0,3	-	-	-
Ökad räntekostnad	-5,8	-5,4	-4,1	-2,7	-0,9	-

Vid beräkning av de prognostiserade transaktionerna ligger förhållandena vid balansstidpunkten till grund.

Förändringen mot föregående år beror på nuvarande räntenivå, vilken medför att avtal om räntetak inte slår in samt att räntekostnaden för de lån som säkrats med ränteswapavtal ökar.

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2009-12-31	2008-12-31	Moderbolaget	2009-12-31	2008-12-31
Förskottsbetalda hyror	57,4	52,0	Upplupna räntekostnader	0,8	1,0
Upplupna räntekostnader	6,8	19,0	Upplupna försäljningsgarantier	11,8	16,0
Upplupna driftskostnader och försäljningsgarantier	41,3	23,8	Upplupen semesterlön	2,1	2,0
Upplupen semesterlön	2,2	2,5	Upplupna sociala avgifter	1,4	1,3
Upplupna sociala avgifter	1,6	2,0	Upplupet revisionsarvode	1,0	1,0
Upplupna löner och andra ersättningar	1,3	1,7	Upplupna löner och andra ersättningar	0,7	0,8
Upplupet revisionsarvode	1,3	1,0	Upplupna kostnader för upprättande av årsredovisning	1,4	1,0
Upplupna kostnader för upprättande av årsredovisning	1,4	1,0	Övriga poster	1,1	0,7
Övriga poster	1,0	1,5		20,3	23,8
	114,3	104,5			

Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Koncernen	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	86,8	136,2
Erhållen ränta	12,7	9,3
Erlagd ränta	-118,6	-191,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2,9	1,2
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-71,6	-26,6
Resultatandel i intresseföretag	-19,3	-44,7
Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar	9,3	0,0
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-	-
	-78,7	-70,1
Tillgångsförvärv		
Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	-	1 444,7
Materiella anläggningstillgångar	-	8,9
Rörelsefordringar	0,8	50,0
Likvida medel	-	0,1
Summa tillgångar	0,8	1 503,7
Uppskjutna skatteskulder	-	26,3
Långfristiga räntebärande skulder	-	561,5
Kortfristiga rörelseskulder	-	153,3
Summa avsättningar och skulder	-	741,1
Köpeskilling	0,8	762,6
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-0,1
Påverkan på likvida medel (minus = ökning)	0,8	762,5

Avyttring av dotterföretag och andra affärsenheter

Med försäljning av tillgångar via dotterföretag avses avyttring av de dotterföretag som vid förvärv klassificerats som tillgångsförvärv.

Avyttrade tillgångar och skulder:		
Förvaltningsfastigheter	473,5	614,2
Rörelsefordringar	16,4	99,7
Likvida medel	0,5	-
Summa tillgångar	490,4	713,9
Minoritet	-	-2,9
Uppskjutna skatteskulder	5,5	7,0
Långfristiga räntebärande skulder	58,5	374,2
Kortfristiga rörelseskulder	37,0	130,8
Summa avsättningar och skulder	101,0	509,1
Realisationsresultat	44,6	10,6
Försäljningspris	116,8	215,4
Erhållen köpeskilling	116,8	215,4
Tillkommer: Ersättning för lösen av bolagets skuld till moderföretag	317,3	-
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-0,5	-
Påverkan på likvida medel	433,6	215,4
Investering i finansiella tillgångar		
Förvärv av andelar i intresseföretag och joint venture	-5,7	-177,4
Lämnade kapitaltillskott till intresseföretag och joint venture	-52,3	-
Förändringar i räntebärande poster	-	-58,3
	-58,0	-235,7
Avyttringar av finansiella tillgångar		
Förändring av övriga finansiella skulder	24,7	-
	24,7	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Moderbolaget	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	21,3	24,8
Erlagd ränta	-39,7	-47,5
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3,7	1,2
Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-162,9	-23,2
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	-	-
	-159,2	-22,0
Investeringar i finansiella tillgångar		
Förvärv av aktier i dotterbolag ¹⁾	-0,8	-762,6
Lämnade kapitaltillskott till dotterbolag	-59,0	-57,9
Investering i intresseföretag och joint venture	-1,2	-172,8
Förändring finansiella fordringar intresseföretag ²⁾	-	-90,0
Emission under året	-3,1	-
Övrigt	-0,1	0,8
	-64,2	-1 082,5
Avyttringar av finansiella tillgångar		
Försäljning av aktier och andelar i dotterbolag	130,9	215,4
Förändring av koncernmässiga finansiella skulder ²⁾	404,0	329,7
Förändring av övriga finansiella skulder	89,8	25,5
	624,7	570,6

1) Årets förvärv avser förvärv av vilande bolag och föregående års förvärv avsåg tillgångsförvärv.

2) Avser nettoförändringar.

Not 31 Närstående

Närståenderelationer

Koncernen står under ett betydande inflytande från Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag. Hans innehav uppgick per 2009-12-31 till cirka 29 procent (cirka 29) av rösterna i koncernens moderbolag. Erik Paulsson är styrelseledamot i Brinova. Erik Paulsson har dessutom ett betydande inflytande i Peab-koncernen vars innehav per 2009-12-31 uppgick till cirka 13 procent (cirka 13) av rösterna i Brinova-koncernens moderbolag.

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 19 Andelar i koncernföretag.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Brinova följande joint venturebolag, i vilka Peab är delägare, Fastigheten Preppen HB och PeBri Projektutveckling AB. Se not 13 Andelar i joint venture.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare 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 2009. Se not 7 Anställda och personalkostnader. Brinova har i ett (ett) fall utställt borgensförbindelse för joint venture-bolag, se not 26 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av varor och tjänster från närstående	Skuld till närstående per 31 december	Fordran på närstående per 31 december
Intresseföretag	2009	5,0	–	–	–
Intresseföretag	2008	4,3	–	–	89,8 ³⁾
Joint venture-företag	2009	3,5	1,0	82,0 ²⁾	68,6 ²⁾
Joint venture-företag	2008	2,7	0,2	82,1 ²⁾	66,5 ²⁾
Andra närstående	2009	1,2	153,9	2,4	0,0
Andra närstående	2008	55,9 ¹⁾	120,3	36,3	0,0

Moderbolaget	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av varor och tjänster från närstående	Skuld till närstående per 31 december	Fordran på närstående per 31 december
Dotterföretag	2009	77,3	2,7	1 197,3 ²⁾	618,8 ²⁾
Dotterföretag	2008	26,0	1,5	576,2 ²⁾	372,7 ²⁾
Intresseföretag	2009	5,0	–	–	–
Intresseföretag	2008	4,3	–	–	89,8 ³⁾
Joint venture-företag	2009	3,5	0,8	82,0 ²⁾	68,6 ²⁾
Joint venture-företag	2008	2,7	–	82,1 ²⁾	66,5 ²⁾
Andra närstående	2009	0,1	15,0	0,4	–
Andra närstående	2008	0,2	12,9	10,7	– ¹⁾

1) I beloppet ingår Peabs förvärv av 50% av Brinovas andelar av Backa 23:5 KB.

2) Avser i allt väsentligt lån.

3) Av beloppet avser 70 Mkr konvertibla fordringsbevis konverterade 2009.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 32 Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Brinova Logistikposition Helsingborg etablerades, genom påbörjande av byggnation av en terminal med tillhörande kontorsutrymmen om totalt cirka 4 000 kvadratmeter.

Brinova fullföljde erbjudande till aktieägarna i Fosema. Brinovas ägarandel uppgick per 4 mars till 99,3 procent av både rösterna och kapitalet. Beräknad köpeskilling vid förvärv om 100 procent uppgår till cirka 1 16,4 Mkr. Brinova tillförs genom förvärvet ett fastighetsbestånd för ett preliminärt marknadsvärde om ca 225 Mkr.

Beslut om nyemission har registrerat hos Bolagsverket den 28 januari 2010 som en följd av att Brinova fullföljt erbjudandet till aktieägarna i Fosema.

Antalet A-aktier uppgår efter nyemissionen till 1 307 426 och antalet B-aktier till 24 791 656. Genom nyemission tillfördes bolaget 82,1 Mkr genom apportegendom. Bolagets aktiekapital uppgår därefter till 260 990 820 kronor fördelat på 26 099 082 aktier.

Under första kvartalet 2010 apporteras 25 fastigheter med sammanlagt 776 hyreslägenheter och en totalyta om cirka 57 331 kvadratmeter till ett marknadsvärde om cirka 607 Mkr till Fastighets AB Tornet. Beståndet är koncentrerat till Kristianstad. Transaktionen har under 2009 tillfört Brinova en orealiserad värdeförändring om 27 Mkr. Några ytterligare resultat effekter bedöms ej uppkomma.

Not 33 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden om framtiden. Dessa bedömningar och antaganden påverkar redovisade tillgångar och skulder, intäkter och kostnader samt övrig information som lämnats.

Dessa bedömningar baseras på historiska erfarenheter och de olika antaganden som bedöms vara rimliga under rådande omständigheter. Verkligt utfall kan avvika från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar uppstår. Nedan följer ett område som inkluderar sådana bedömningar och antaganden som kan ge betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning:

Bedömning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde vilket innebär att dessa fastigheter redovisas i balansräkningen till bedömt verkligt värde och värde-

förändringarna redovisas i resultaträkningen. Vid bedömning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter finns alltid en viss grad av osäkerhet. Värdet påverkas av många olika faktorer dels fastighetsspecifika såsom hyresnivå, uthyrningsgrad, drift- och underhållskostnader, dels externa faktorer såsom ränte- och inflationsnivå, utbud och efterfrågan av fastigheter samt de avkastningskrav som råder på marknaden för olika typer av fastigheter i olika lägen vid värdetidpunkten.

Brinova internvärderar samtliga förvaltningsfastigheter varje kvartal. För att säkerställa den interna värderingen har Brinova, vid årsbokslutet, låtit ett externt värderingsinstitut värdera fastigheter som sammanlagt uppgår till 48 procent av Brinovas totala innehav. De externa värderingarna låg marginellt under de interna värderingarna och ligger inom osäkerhetsintervallet +/- 10 procent och har inte föranlett en förändrad värdering.

Den interna värderingen grundar sig bland annat på följande antaganden och förutsättningar:

- En årlig inflation på 2 procent.
- För bedömning av framtida hyresutveckling har hänsyn tagits till dels förväntade förändringar i hyresnivån utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels förändringar i uthyrningsgrad.
- Drifts- och underhållskostnader har grundats på analys av såväl historiska som aktuella kostnader med hänsyn tagen till hyresgästs respektive hyresvärdets åtaganden enligt hyresavtalen.
- Diskonteringsräntan är fastställd enligt praxis på fastighetsmarknaden såsom aktuell långsiktig obligationsränta med tillägg för generell risk för värderingsobjektet och objektsspecifik risk på ett enskilt objekt.

Värderingen baseras på en 6-årig kassaflödesmodell. Det bedömda verkliga värdet har därefter räknats fram genom att diskontera kassaflödena med en diskonteringsränta.

Använd diskonteringsränta varierar mellan 5,5 och 11 procent vilket ger en direktavkastning på 3,5–9 procent (kalkylränta minus inflation).

Vid en förändring av diskonteringsräntan med +/- 1 procentenhet jämfört med ledningens antaganden påverkas fastigheternas verkliga värde med -159 eller +96 Mkr.

Vid en förändring av hyresnivån med +/- 1 procentenhet jämfört med ledningens antaganden påverkas fastigheternas verkliga värde med +146 eller -207 Mkr.

Klassificering av förvärv och avyttringar av dotterföretag

Vid förvärv måste en analys ske avseende om förvärvet är att betrakta som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Det är vanligt förekommande att fastigheter förvärvas i bolag. Vid sådana förvärv görs en analys för att fastställa om förvärvet uppfyller kriterierna för att vara ett rörelseförvärv eller ej.

Om förvärv av bolag ej uppfyller kriterierna för att vara ett rörelseförvärv redovisas det som förvärv av tillgång. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normal-fallet som tillgångsförvärv. Brinovas samtliga förvärv under 2009 har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

Reserver

Not 34

Reserver i Brinova koncernen avser dels "Verkligt värde reserver" bestående av värdeförändringar på "finansiella tillgångar som kan säljas" (Andra långsiktiga värdepappersinnehav, not 20) samt säkringsreserv innehållande räntederivat; ränteswapavtal samt avtal om räntetak, vilka används för säkringsändamål (Finansiella instrument och finansiell riskhantering, not 28).

Koncernen, 2009	Verkligt värde	Säkringsreserver		Summa
		Ränteswapavtal	Avtal om räntetak	
Vid årets början	-1 407,3	12,1	-2,3	-1 397,5
Värdeförändring	575,2	-18,5	-0,3	556,4
Skatt på värdeförändring	-8,5	4,8	0,1	-3,6
Överföring av värdeförändring till resultaträkning vid försäljning	13,3	-	-	13,3
Skatt på överföring av värdeförändring till resultaträkning vid försäljning	-3,5	-	-	-3,5
Verkligt värde; vinst och förlust	588,5	-18,5	-0,3	569,7
Skatt på verkligt värde	-12,0	4,8	0,1	-7,1
Vid årets slut	-830,8	-1,6	-2,5	-834,9

Koncernen, 2008	Verkligt värde	Säkringsreserver		Summa
		Ränteswapavtal	Avtal om räntetak	
Vid årets början	-383,1	4,3	23,6	-355,2
Värdeförändring	-1 037,7	10,4	-35,9	-1 060,7
Skatt på värdeförändring	13,5	-2,6	10,0	20,2
Verkligt värde; vinst och förlust	-1 037,7	10,4	-35,9	-1 063,2
Skatt på verkligt värde	13,5	-2,6	10,0	20,9
Vid årets slut	-1 407,3	12,1	-2,3	-1 397,5

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst

Organisationsnummer 556594-9566

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 15 mars 2010. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 22 april 2010.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel och andra fria fonder 834 225 622 kr disponeras enligt följande

Till aktieägarna utdelas

3,50 kr per aktie ¹⁾	91 346 787 kr
Balanseras i ny räkning ²⁾	742 878 835 kr
Summa	834 225 622 kr

¹⁾ Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 2010-02-28, det vill säga 26 099 082 aktier.

²⁾ Varav till överkursfond 515 196 295 kr.

Helsingborg per den 15 mars 2010



Bo Forsén
Ordförande



Boel Flodgren



Göran Hellström



Erik Paulsson



Bo Nilsson



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 2009. Bolagets årsredovisning ingår i detta dokument på sidorna 10-80. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana 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 revisionssed 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 räkenskaphandlingarna. 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 redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana 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 15 mars 2010



Willard Möller
Auktoriserad revisor

Vi arbetar för ett bättre läge

Brinova arbetar för en hållbar utveckling dels genom att bedriva vår verksamhet på ett ansvarsfullt sätt och dels genom att erbjuda våra kunder attraktiva lösningar som gagnar såväl människor som miljö

På så sätt kan verksamheten utvecklas till att skapa nya kundvärden, aktieägarna kan få en rimlig avkastning och medarbetarna utvecklingsmöjligheter. Även samhället gagnas, inte minst genom affärsmodellen som bygger på utveckling av fastigheter för att skapa en bättre samhällsmiljö.

Vårt ekonomiska, sociala, etiska och miljömässiga ansvar styrs av koncernövergripande policier och styrdokument som dagligen driver arbetet inom Brinova. Ökade krav från marknaden ledde till en förstärkning av policier och etiska riktningar under 2008.

[www](http://www.brinova.se) 

Miljö att skydda

Även om Brinova inte bedriver en anmälningspliktig eller tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken, har vi stort fokus på miljöarbete. Sedan år 2007 är Brinova Fastigheter AB miljöcertifierat enligt ISO 14001. För att få behålla vårt certifikat måste vi aktivt arbeta med att utveckla vår verksamhet för att kunna uppnå våra miljömål. Att så sker kontrolleras löpande av en extern miljörevisor.

Brinovas miljöarbete är integrerat i vårt dagliga förädlingsarbete, förvaltning och affärsutveckling. Det tjänar också som en viktig försäkring mot framtida miljöbelastning vid förvärv av fastigheter. Prioriterade områden är värme, el, vatten, materialval, farliga ämnen

och avfallshantering.

Exempel på vårt miljöarbete från den faktiska verksamheten är till exempel att vi har och söker välplacerade logistiktomter som förbättrar resursutnyttjandet och begränsar transportsträckorna. Vad gäller Brinovas bostäder och kommersiella fastigheter, så strävar vi efter att reducera energianvändning och optimera driften i övrigt.

Brinovas övergripande miljömål

1. Förbrukningen av el, värme och vatten ska övervakas och optimeras så att miljöpåverkan minskar och ett gott inomhusklimat behålls.
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 och farliga ämnen undvikas.

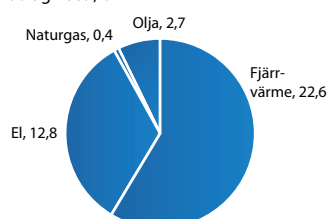
Medarbetare att utveckla

Våra anställda är vår viktigaste resurs. De är bärare av vår bransch-erfarenhet, en strategisk kompetens som 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. Prioriterade områden är därför ett tydligt ledarskap, kompetensutveckling, kommunikation och arbetsmiljö. Brinova karaktäriseras också av samverkan och kompetensspridning vilket säkerställer kontinuitet i verksamheten. Vi ser jämställdhet mellan könen som en viktig del av vår verksamhet, inte minst för att vi ska ha en struktur som liknar våra kunders och för att vi ska uppfattas som enkla och jämbördiga att ha att göra med. Vi har därför konkreta mål för att nå och upprätthålla jämställdhet mellan män och kvinnor.

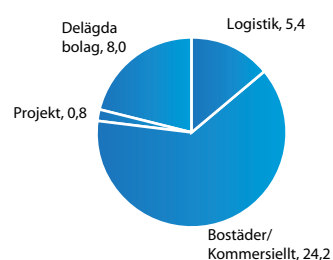
Brinovas miljöpolicy:

- 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.

Totalt inköpt energi per produkt av Brinovakoncernen samt i delägda bolag 2009, GWh



Totalt inköpt energi av Brinovakoncernen samt i delägda bolag 2009, GWh





Personalsammansättning och rekryteringspolicy

Koncernen hade vid årsskiftet genomsnittligt 26 (37) anställda, 15 (17) kvinnor och 11 (20) män. Under 2009 nyanställdes 1 (0) personer medan 12 (6) personer lämnade företaget.

Medelåldern bland de anställda är 46 (46) år. Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgår till 38 (26) procent.

Bland tjänstemännen är 11 (14) män och 14 (16) kvinnor. I styrelsen ingår 1 (1) kvinna.

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 och interninformation

Personalens behov av kompetensutveckling fastställs i samband med medarbetarsamtal då också individuella utvecklingsplaner utarbetas. Centrala och prioriterade områden är säkerhet, juridik, ekonomi, förvaltningsfrågor, miljö och börsetik.

Ambitionen är att alla som är verksamma inom Brinova vet vad företagets intressenter förväntar sig och därmed har en väl-informerad Brinovaanställd goda förutsättningar att göra en bra arbetsinsats. Varje månad under året har vi därför tillsammans med personalen genomfört protokollförda informationsmöten som behandlat aktuella frågor.

Moral att värna

Brinovas affärsmodell bygger på en föränderlig värld. Vi kan snabbt ändra riktning och anpassa oss till omvärlden om så krävs. Våra affärsbeslut ska vara försvarbara, både ur ett ekonomiskt och ur ett etiskt perspektiv. Vi följer i vår fastighetsförvaltning och projektutveckling givetvis alltid gällande upphandlingslagstiftning och

övriga tillämpliga regler i branschen.

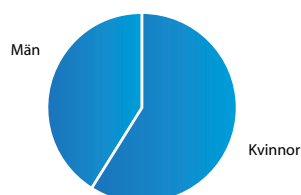
Inom affärsområdet Aktieinnehav tar Brinova en aktiv och ansvarstagande ägarroll och skapar en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, samt värnar om aktieägarnas likabehandling.

Vår verksamhet ska präglas av god affärsetik och framgångsrikt affärsmannaskap. Vår starkt decentraliserade organisation utgår från fyra kärnvärden som utgör grunden för en långsiktig framgångsrik verksamhet i balans med omvärlden:

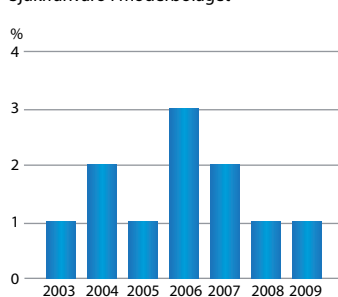
- med öppenhet, dialog och rak kommunikation blir vi effektiva, snabba och pålitliga,
- med enkelhet gör vi arbetet okomplicerat och slipper byråkratiskt krångel,
- med närhet skapar vi goda relationer och får kunskap om både problem och möjligheter, och
- med genuint engagemang når vi längre och hittar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

Vi tar information och kommunikation på allvar. Det är ett viktigt styrmedel som främjar vår verksamhet genom att aktiemarknaden förses med relevant och tillförlitlig information i enlighet med gällande regler. Vår väl utvecklade kommunikation bidrar till ett ökat förtroende för ledning, medarbetare och styrelse, samt till en ökad kunskap om Brinovas profil, mål och inriktning. Vi kräver av våra medarbetare, uppdragstagare och andra med anknytning till Brinovakoncernen att de följer gällande regler och är försiktiga vid försäljning och köp av aktier eller andra finansiella instrument i Brinova.

Könsfördelning % per 2009-12-31

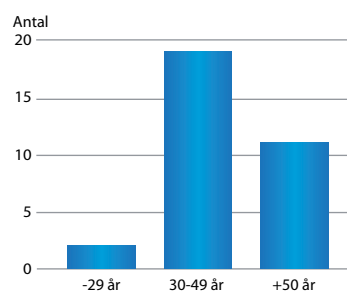


Sjukfrånvaro i moderbolaget ¹⁾



¹⁾ Som andel av ordinarie arbetstid.

Åldersfördelning medarbetare 2009-12-31



Omvärldens förtroende är grunden för Brinovas framgångar

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.

Vi ska dessutom tillhandahålla korrekt, tillförlitlig och aktuell finansiell information.

Tillämpning av Svensk kod för bolagsstyrning – bolagsstyrningsrapport

Brinova är ett svenskt publikt aktiebolag som tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Bolagsstyrningen sker med tillämpning av Koden och utgår således ifrån principer som följer av lag, riktlinjer och god sed på aktiemarknaden. Eventuella avvikelser från Koden redovisas löpande i bolagsstyrningsrapporten. Denna bolagsstyrningsrapport har inte granskats av bolagets revisorer.

Några av Kodens principer är att skapa goda förutsättningar för utövandet av en aktiv och ansvarstagande ägarroll, en väl avvägd maktbalans mellan ägare, styrelse och verkställande ledning, samt att värna om aktieägarnas likabehandling. De principerna är en naturlig del av vår verksamhet och vårt förhållningssätt till omvärlden.

Verksamhetsföremål och bolagsordning

Verksamhetsföremålet är enligt bolagsordningen 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 på vår hemsida.

Årsstämman

Brinovas högsta beslutande organ är årsstämman som bland annat utser styrelse och extern revisor, fastställer årsredovisningen samt beslutar om ansvarsfrihet och vinstdisposition. Kallelse till årsstämma och extra bolagsstämma ska ske enligt bolagsordningen. Styrelsen och extern revisor utses efter förslag från valberedningen eller annan aktieägare. Årsstämma ska hållas årligen i Helsingborg. Nästa årsstämma hålls 2010-04-22. Protokoll från bolagsstämmor i Brinova hålls tillgängliga på vår hemsida.





Årsstämma 2009-04-28

Vid årsstämman fastställdes resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkning. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag om en utdelning om 3 kronor per aktie. Även följande beslut fattades:

- Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.
- Stämman omvalde sex ordinarie styrelseledamöter: Bo Forsén, Boel Flodgren, Göran Hellström, Bo Nilsson, Erik Paulsson och Anders Silverbåge, vilka utgör styrelsen. Bo Forsén omvaldes som styrelseordförande.
- Stämman beslutade att valberedningen skall bestå av fem ledamöter som representeras av de fyra största aktieägarna per ingången av oktober månad, jämte styrelsens ordförande.
- Stämman fastställde en ersättningspolicy för ledande befattningshavare, som bland annat innebär att bonus får uppgå till högst tjugofem procent av årlig lön och ska fastställas för respektive verksamhetsår.
- Stämman lämnade även styrelsen ett bemyndigande att intill nästa årsstämma kunna besluta om förvärv av högst 130 742 A-aktier och högst 2 379 359 B-aktier.
- Stämman beslutade om en utdelning av 2008 års resultat om 3,00 (5,00 + extra utdelning om 1,50) kr per aktie. Det innebär ett totalt utdelningsbelopp på cirka 74 (155) Mkr.
- Slutligen lämnade årsstämman ett bemyndigande för styrelsen att intill nästa årsstämma kunna besluta om avyttring av högst 130 742 A-aktier och högst 2 379 359 B-aktier.

De närmare villkoren för nämnda bemyndiganden finns i stämmaprotokollet som är tillgängligt på Brinovas hemsida under sektionen "Bolagsstyrning". Under året beslutade extra bolagsstämma 2009-12-21 att godkänna styrelsens förslag om att överlåta 274 292 av egna aktier av serie B som Brinova hade. Efter överlåtelsen har Brinova inga egna aktier.

Styrelsearbetet

Styrelsen ansvarar för bolagets förvaltning av dess angelägenheter och organisation. Styrelsen i Brinova har fastställt en arbetsordning för sitt arbete i enlighet med aktiebolagslagen. Enligt den ska styrelsen utöver det konstituerande styrelsesammanträdet sammanträda minst fyra gånger per år. Arbetsordningen behandlar även ansvars- och arbetsfördelning, former för beslut, kallelseförfarande, styrelseledamöternas och revisornas närvaro, sekretess, samt upprättande och justering av protokoll. I arbetsordningen anges också vilka obligatoriska ärenden som ska tas upp vid varje ordinarie möte. Minst en gång per år prövar

styrelsen arbetsordningen, instruktioner för verkställande direktör och rapporteringsinstruktioner med avseende på aktualitet och relevans. Styrelsen utvärderar också verkställande direktörens arbete utan att denne närvarar.

Utöver ordinarie styrelseärenden behandlar styrelsen dessutom vid varje möte ett särskilt ärende för fördjupad diskussion och analys. Vid mötet i februari behandlas årsbokslutet och större investeringar följs upp. Vid mötet 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 finansdirektören samt i affärsområdesspecifika diskussioner av respektive affärsområdeschef. Styrelsens breda erfarenheter inom olika områden ger ofta en konstruktiv och öppen diskussion.

Under 2009 hade styrelsen 8 möten, vilka samtliga protokollfördes. Sex av mötena var ordinarie styrelsemöten, ett var konstituerande och ett var extra styrelsemöte. Närvaron vid styrelsemötena har varit mycket god.

Samtliga styrelseledamöter äger aktier i Brinova. Totalt uppgick styrelseledamöternas innehav per 2010-01-31 till 18 615 A-aktier och 11 249 055 B-aktier, motsvarande 30,2 procent av röstetalet och 43,2 procent av kapitalet.

Det är valberedningens uppfattning att styrelsen uppfyller kraven som ställs för att styrelsen effektivt och självständigt ska kunna förvalta bolagets angelägenheter. Kompetensen är hög och en majoritet av de stämموvalda styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och de större ägarna. För ytterligare information se sidan 91.

Styrelsens ansvar

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

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsen utvärderar årligen sitt arbetssätt, sin förmåga och sin kompetens inom olika områden. Årets utvärdering utföll väl och valberedningen använder underlaget för sin bedömning och sina förslag inför årsstämman.

Internkontroll

Målet med den interna finansiella kontrollen inom Brinova är att skapa en effektiv beslutsprocess i vilken kraven, målen och ramarna är tydligt definierade. Ytterst syftar kontrollen till att skydda Brinovas tillgångar och därigenom aktieägarnas investering. Rutiner och system finns för



att upprätthålla den interna kontrollen. Brinova har till exempel ekonomihandbok, finanspolicy och informations-, insider- samt kommunikationspolicies, som bland annat beskriver redovisningsprinciper, rapportering, ansvarsområden, attestordningar, regler för handel med aktier och hantering av information till marknaden. Styrelsen ansvarar för finansiell kontroll och riskhantering, korrekt redovisning samt tillförlitlighet i Brinovas ekonomiska information. Ansvaret omfattar även kommunikation och kontakt med revisorn. Brinovas interna kontrollstruktur baseras också på arbetsfördelningen mellan bolagsorganen och även rapporteringen till styrelsen och dess revisionsutskott. I detta sammanhang utvärderar Brinova årligen arbetsordningarna för styrelsen respektive revisionsutskottet.

Riskbedömning och kontrollaktiviteter

Brinova arbetar löpande med riskanalyser för att identifiera potentiella källor till fel inom den finansiella rapporteringen. Normala kontrollaktiviteter omfattar kontoavstämningar och stödkontroller. Syftet med samtliga kontrollaktiviteter är att förebygga, upptäcka och rätta eventuella fel eller avvikelser i den finansiella rapporteringen. De huvudsakliga riskerna förknippade med verksamheten finns beskrivna på sidorna 36-39.

Information och kommunikation

En korrekt informationsgivning såväl internt som externt medför att alla delar i verksamheten på ett effektivt sätt ska utbyta och rapportera relevant väsentlig information om verksamheten. För att åstadkomma detta har Brinova utformad policies och riktlinjer avseende hantering av information i den finansiella processen, vilka har kommunicerats från ledningsgruppen till medarbetarna. För kommunikation med externa

parter finns dessutom en policy som anger riktlinjer för hur sådan kommunikation bör ske. Det yttersta syftet med nämnda policies är att säkerställa att informationsskyldighet efterlevs och att investerare får rätt information i tid.

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 Brinova i ägarfrågor.

Verkställande direktören

Verkställande direktören sköter den löpande förvaltningen och ansvarar för bokföring och medelsförvaltning enligt 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 och ledningsgruppen fattar tillsammans beslut i strategiska frågor. Specifika ansvarsområden har delegerats till medlemmar i ledningsgruppen, vilken består av fyra personer.

Ledningsgruppen i Brinova har under 2009 bestått av verkställande direktören Anders Silverbåge, vice verkställande direktören och affärsområdeschefen Mikael Halling, ekonomi- och finansdirektören Peter Andersson och affärsområdeschefen Göran Jönsson.

Revisor och revisorssuppleant

Extern revisor utses av årsstämman för en period om tre eller fyra år

Styrelseledamöternas närvaro

Mötesdag	Typ	Bo Forsén	Boel Flodgren	Göran Hellström	Bo Nilsson	Erik Paulsson	Svante Paulsson	Anders Silverbåge
2009-02-25	Ordinarie	●	●	●	●	●	●	●
2009-03-16	Extra	●	●	●	●	●	●	●
2009-04-28	Ordinarie	●	●	●	●	●	●	●
2009-04-28	Konstituerande	●	●	●	●	●	●	●
2009-05-14	Ordinarie	●	●	●	●	●	●	●
2009-07-08	Ordinarie	●	●	●	●	●	●	●
2009-08-27	Ordinarie	●	●	●	●	●	●	●
2009-11-19	Ordinarie	●	●	●	●	●	●	●
2009-04-28	Ordinarie stämma	●	●	●	●	●	●	●
2009-12-21	Extra stämma	●	●	●	●	●	●	●

● Närvarande, ej styrelseledamot.



på förslag av valberedningen. 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 samtidigt som revisorssuppleant. Den senare är även revisor i dotterbolag inom Brinovakoncernen. Ingen av de båda revisorerna har revisionsuppdrag i andra bolag som medför intressekonflikt i de uppdrag de har för Brinova.

Revisionsutskott

Brinova har ett revisionsutskott som består av styrelsens samtliga ledamöter. Utskottet utses vid styrelsens konstituerande möte och ska, enligt fastställd instruktion, bland annat verka för att god kontroll upprätthålls i Brinovas finansiella rapportering. Revisionsutskottet bereder bland annat frågor om finansiell rapportering, risker, styrdokument, nyckeltal och redovisningsregler. Revisionsutskottet har dessutom en löpande dialog med revisorn. Utskottet sammanträder minst en gång per år, företrädesvis i samband med det styrelsemöte då revisorn föredrar resultatet av revisionen. Styrelsen har efter utvärdering gjort bedömningen att det mot bakgrund av befintliga kontrollaktiviteter inte finns behov av att inrätta en internrevision.

Valberedningen

Vid årsstämman den 28 april 2009 beslutades att valberedningen ska bestå av fem ledamöter som representeras av de fyra största aktieägarna per ingången av oktober 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 (publ), att. "Valberedningen", Box 852, 251 08, Helsingborg.

Valberedningen inför årsstämman 2010 består av Erik Paulsson (Backahill AB), Sara Karlsson, Mats Paulsson (Peab AB), Svante Paulsson och Bo Forsén.

Ersättningsutskott

Brinova har ett ersättningsutskott som består av styrelsens ordförande Bo Forsén, Göran Hellström och Erik Paulsson. Utskottet utsågs vid styrelsens konstituerande möte och har hanterat frågor om bland annat ersättning och andra anställningsvillkor för verkställande direktör, ledande befattningshavare och övriga anställda, samt även frågor om uppfyllnad av bonusmål och eventuella rörliga ersättningsprogram inom Koncernen. Samtliga utskottets ledamöter är oberoende i förhållande till Brinova och dess ledning. Ersättningsutskottet arbetar enligt en instruktion som styrelsen fastställt. Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare har utgjorts av grundlön, eventuell bonus om högst 25 procent av fast lön, samt övriga förmåner och pension enligt den ersättningspolicy som årsstämman fastställt. Ersättningarna till ledande befattningshavare redovisas i sin helhet i not 7.



Anders Silverbåge



Peter Andersson



Mikael Halling



Göran Jönsson

Anders Silverbåge, VD

Lund, född 1962, civileingenjör. Verkställande direktör för Brinova sedan 2004, tidigare VD och regionchef i Mandamus Fastigheter. Affärsområdeschef för Projekt. Innehav: 73 333 B-aktier.

Peter Andersson, ekonomi- och finansdirektör

Ängelholm, född 1966, civilekonom. Brinovas Ekonomi- och finansdirektör sedan 2003. Tidigare ekonomichef i Fastighets AB Skånehus. Innehav: 10 080 B-aktier.

Mikael Halling, vice VD

Helsingborg, född 1952, civilekonom och bygnadsingenjör. Vice Verkställande direktör och affärsområdeschef för Logistik sedan 2003. Tidigare VD i Birsta Fastigheter. Innehav: 14 053 B-aktier.

Göran Jönsson, affärsområdeschef

Landskrona, född 1961, bygnadsingenjör. Affärsområdeschef för Kommersiellt/Bostäder sedan maj 2004. Tidigare VD i Maintech Förvaltning Syd. Innehav: 1 000 B-aktier.

Henry Fors, affärsområdeschef

Stockholm, född 1966, civilekonom. Affärsområdeschef för Brinovas nya affärsområde – Omsorgsfastigheter. Tidigare VD i Fastighets AB Fosema. Tidigare chef för affärsutveckling Publika fastigheter Kungälv. Innehav: -. Henry Fors tillträdde i mars 2010.



Henry Fors



Bo Forsén



Anders Silverbåge



Boel Flodgren



Göran Hellström



Bo Nilsson



Erik Paulsson

Bo Forsén, styrelseordförande

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. Oberoende till såväl bolaget som större ägare enligt Svensk kod för bolagsstyrning och OMX Nordiska Börsens noteringsavtal.

Anders Silverbåge, styrelseledamot

Lund, född 1962. Styrelseledamot sedan 2008. Civilingenjör, verkställande direktör i Brinova Fastigheter AB sedan 2004, tidigare vd och regionchef i Mandamus Fastigheter. Övriga styrelseuppdrag: Platzer Fastigheter AB och Fastighetsägarna Syd. Innehav: 73 333 B-aktier. Beroende till bolaget, men oberoende till större ägare, enligt Svensk kod för bolagsstyrning och OMX Nordiska Börsens noteringsavtal.

Boel Flodgren, styrelseledamot

Lund, född 1942. Styrelseledamot i Brinova sedan 2003. Jur.dr. Professor vid Lunds Universitet. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Industrivärden och Köpenhamns Universitet. Innehav: 800 B-aktier. Oberoende till såväl bolaget som större ägare enligt Svensk kod för bolagsstyrning och OMX Nordiska Börsens noteringsavtal.

Göran Hellström, styrelseledamot

Helsingborg, född 1958. Styrelseledamot i Brinova sedan 2003, tidigare styrelseledamot i Skånehus sedan 1998. Senior Partner och styrelseordförande i Navet AB. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Marianne's Farm AB, AB Cernelle, Rögle BK och Login Crete AB.

Styrelseledamot i Handelsbanken Stortorget, Helsingborg och svenska Hockeyligan AB. Innehav: 7 000 B-aktier. Oberoende till såväl bolaget som större ägare enligt Svensk kod för bolagsstyrning och OMX Nordiska Börsens noteringsavtal.

Bo Nilsson, styrelseledamot

Båstad, född 1962. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB sedan maj 2006. Verksam som styrelseledamot i Cetab. Innehav: 21 000 B-aktier. Oberoende till såväl bolaget som större ägare enligt Svensk kod för bolagsstyrning och OMX Nordiska Börsens noteringsavtal.

Erik Paulsson, styrelseledamot

Båstad, född 1942, företagsledare och entreprenör sedan 1959. Styrelseledamot sedan 2008. Övriga styrelseuppdrag: styrelseordförande i Backahill AB, Diös Fastigheter AB, Fabege AB, SkiStar AB och Wihlborgs Fastigheter AB, samt styrelseledamot i Platzer Fastigheter AB och Nolato AB. Innehav: 18 615 A-aktier, 11 141 914 B-aktier. Beroende till större ägare, men oberoende till bolaget, enligt Svensk kod för bolagsstyrning och OMX Nordiska Börsens noteringsavtal.

Revisorer

Willard Möller, revisor. Helsingborg, född 1943. Auktoriserad revisor, SET Revisionsbyrå AB. Revisor i Brinova Fastigheter AB sedan maj 2006. Pär Lövgren, revisorsuppleant. Helsingborg, född 1955. Auktoriserad revisor, SET Revisionsbyrå AB. Revisorssuppleant i Brinova Fastigheter AB sedan maj 2006.

Ett starkt börsår

Kurs och omsättning

Brinovas B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, Mid Cap-listan.

Stängningskursen per 2009-12-30 för Brinovas B-aktie uppgick till 79,75 kronor att jämföra med stängningskursen 2008-12-30 som var 35,50 kronor. Det innebär en uppgång under 2009 med cirka 125 procent. NASDAQ OMX Stockholm All Share Index steg under motsvarande period cirka 47 procent. Högsta betalkurs under året var 81 kronor den 14 och 15 december 2009. Den lägsta betalkursen var 33,50 kronor, vilken noterades den 9 mars. Under året omsattes 1 870 830 Brinovaaktier på Stockholmsbörsen. Den genomsnittliga dagsomsättningen uppgick till 7 454.

Innehav i andra fastighetsbolag

En betydande del av Brinovas tillgångar är placerade i börsnoterade fastighetsbolag vars värde marknaden kan följa dagligen. Det innebär att Brinovas aktiekurs till viss del är direkt korrelerad med intressebolagens börsutveckling. Teoretiskt kan påverkan per Brinovaaktie beräknas som kursförändringen i intressebolagen multiplicerat med innehavet i antal aktier, dividerat med antalet utestående aktier i Brinova.

Aktiekapital och rösträtt

Aktiekapitalet uppgick 2009-12-31 till 251 010 170 kronor fördelat på 1 307 426 A-aktier och 23 793 591 B-aktier, med ett kvotvärde om 10,00 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 röst för fulla antalet röster av ägda och företrädda aktier utan begränsning i röstetalet.

Innehav av egna aktier

Vid årsstämman den 3 maj 2007 beslutades om bemyndigande för styrelsen att dels förvärva och dels avyttra egna aktier. Även årsstämmorna 2008 och 2009 gav styrelsen bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier.

Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Aktierna förvärvas på Stockholmsbörsen till ett pris inom det vid varje förvärvstillfälle registrerade kursintervallet.

Under 2007 inleddes ett återköpsprogram som fortsatte under 2008. Totalt har 1 321 912 B-aktier (kvotvärde 13,2 Mkr, förvärvade för 119,6 Mkr) köpts tillbaka och sedan har 1 047 620 B-aktier (kvotvärde 10,5 Mkr, förvärvade för 95,0 Mkr) avyttrats genom likvid vid förvärv av Bröderna Skooghs Förvaltnings AB.

Brinova ägde inga egna aktier före återköpsprogrammet. Inga återköp har genomförts under 2009. Brinovas egna innehav per den 31 december 2009 är 274 292 aktier av serie B, motsvarande 1,1 procent av kapitalet och 0,7 procent av rösterna (kvotvärde 2,7 Mkr, förvärvade för 24,6 Mkr). Innehavet av egna aktier har använts som dellikvid vid förvärvet av Fosema i januari 2010. Därefter äger Brinova inga egna aktier.

Nyemission 2010

I samband med förvärvet av Fastighets AB Fosema har en nyemission genomförts under januari 2010 omfattande 998 065 aktier av serie B. De nyemitterade aktierna har riktats till ägare i Fosema. Efter emissionen uppgår antalet A-aktier till 1 307 426 och antalet B-aktier till 24 791 656.

Utdelningspolitik

Utdelningen ska stå i rimlig proportion till såväl långsiktig vinstutveckling som till bolagets resultat, finansiella ställning och framtida utvecklingsmöjligheter. Aktieutdelningen ska, enligt de finansiella målen, 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.

Efter att Brinova vid årsstämman 2009 beslutade om en utdelning som låg under den målsatta nivån föreslår styrelsen inför 2010 års stämma att en ordinarie utdelning på 3,50 kr (3,00 kr) skall utgå för verksamhetsåret 2009.

Beräknat utdelningsgrundande resultat

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

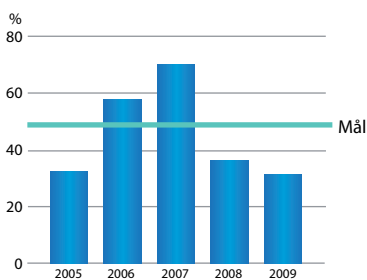
Rapporteringsdagar 2010:

Årsstämma:	22 april klockan 15:00
Delårsrapport 1:a kvartalet:	14 maj
Delårsrapport 2:a kvartalet:	8 juli
Delårsrapport 3:e kvartalet:	19 november

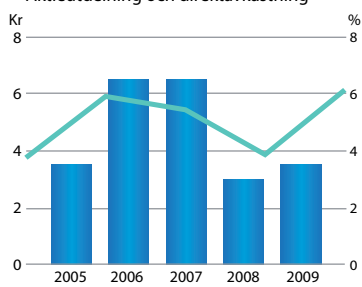
Analytiker som följer Brinova:

Jonas Andersson, Nordea; Fredrik Cyon, ABG Sundal Collier; Andreas Daag, Swedbank Markets samt Fredrik Skoglund, Carnegie.

Utdelad andel av resultat

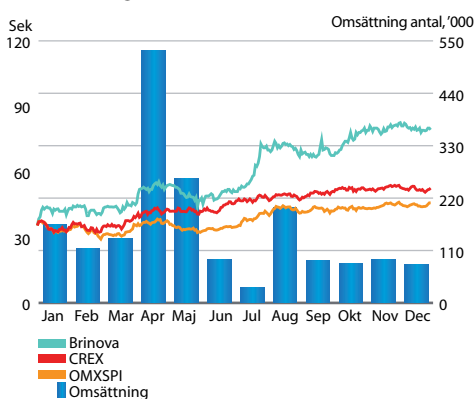


Aktieutdelning och direktavkastning



1) Beräknat som utdelning/under året genomsnittlig slutkurs.

Kursutveckling 2009-01-01 – 2010-02-19



Totalavkastning inkl. återinvesterade utdelningar 2003-11-20 – 2010-02-19



Uppdaterad aktieägarinformation

På Brinovas hemsida, www.brinova.se, erbjuds kontinuerligt uppdaterad information om företaget och aktien.

Nyckeltal per aktie

	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Före utspädning								
Eget kapital, kr	92,56	60,35	98,20	118,31	91,62	68,35	63,89	55,45
Resultat, kr	12,57	9,86	14,68	17,15	18,43	7,16	5,06	0,06
Utdelning, kr	3,50	3,00	6,50	6,50	3,50	2,50	2,00	0,00
Kassaflöde, kr	3,41	-4,39	5,74	-15,92	14,07	12,29	5,19	1,16
Antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,8	24,9	22,6	17,7	8,5	8,5	8,5
P/E-tal	6	4	7	8	6	10	11	-
Efter utspädning								
Eget kapital, kr	92,56	60,35	98,20	120,13	87,55	61,78	58,89	55,45
Resultat, kr	12,57	9,86	14,21	14,50	13,11	5,58	4,52	0,06
Utdelning, kr	3,50	3,00	6,50	5,82	2,46	1,62	1,55	0,00
Kassaflöde, kr	3,41	-4,39	5,48	-12,79	9,20	7,97	4,02	1,16
Antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,8	24,9	25,1	25,1	13,1	13,1	8,5
P/E-tal	6	4	7	10	8	13	13	-

Aktiekapitalets utveckling

Transaktion	Aktiekapital, kr		Registrerade aktier, antal		Utestående aktier, antal		Kvotvärde, kr
	Ökning	Totalt	Förändr.	Totalt	Förändr.	Totalt	
2000 Bolaget bildades	100 000	100 000	1 000	1 000	1 000	1 000	100
2003 Split 10:1	-	100 000	9 000	10 000	9 000	10 000	10
2003 Fondemission	84 655 940	84 755 940	8 465 594	8 475 594	8 465 594	8 475 594	10
2005 Riktad apportemission	47 750 000	132 505 940	4 775 000	13 250 594	4 775 000	13 250 594	10
2005 Nyemission	44 168 640	176 674 580	4 416 864	17 667 458	4 416 864	17 667 458	10
2006 Konvertering – Peab	49 317 730	225 992 310	4 931 773	22 599 231	4 931 773	22 599 231	10
2007 Konvertering – Backahill	25 017 860	251 010 170	2 501 786	25 101 017	2 501 786	25 101 017	10
2007 Återköpta aktier	-	251 010 170	-	25 101 017	-189 837	24 911 180	10
2008 Återköpta aktier	-	251 010 170	-	25 101 017	-1 132 075	23 779 105	10
2008 Försäljning återköpta aktier	-	251 010 170	-	25 101 017	1 047 620	24 826 725	10

Fördelning av aktieinnehav per 2009-12-31

	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Innehav, %	Röster, %	Marknadsvärde (KSEK)
1 – 500	5 290	0	713 818	2,84	1,94	56 927
501 – 1 000	535	0	414 953	1,65	1,13	33 093
1 001 – 5 000	418	0	884 342	3,52	2,40	70 526
5 001 – 10 000	56	0	416 199	1,66	1,13	33 192
10 001 – 15 000	11	0	140 465	0,56	0,38	11 202
15 001 – 20 000	11	0	204 427	0,81	0,55	16 303
20 001 –	45	1 307 426	21 019 387	88,95	92,48	1 676 296
Summa	6 366	1 307 426	23 793 591	100,00	100,00	1 897 539

Antal aktier och ägarförteckning per 2009-12-31

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital, procent	Andel av röster, procent
Backahill AB (Erik Paulsson)	6 669	10 665 838	10 672 507	45,52	29,11
Silverbandet AB (Sara Karlsson)	481 397	473 552	954 949	3,80	14,34
Peab AB	0	4 931 773	4 931 773	19,65	13,38
Laröd Invest AB (Svante Paulsson)	472 316	63 797	536 113	2,14	12,98
Mats Paulsson Invest AB	328 432	567 694	896 126	3,57	10,45
Länsförsäkringar Fastighetsfond	0	471 029	471 029	1,88	1,28
BK Julius Baer & CO Sweden Main AC	0	366 400	366 400	1,46	0,99
SIX SIS AG, W8IMY	0	331 681	331 681	1,32	0,90
Erling Pålsson Teknik & Fastighets AB	0	283 550	283 550	1,13	0,77
Pantrima Aviation AB	6 666	213 333	219 999	0,88	0,76
De 10 största ägarna avseende röster	1 295 480	18 368 647	19 664 127	78,35	84,96
Övriga	11 946	5 150 652	5 162 598	21,65	15,04
Totalt utestående aktier	1 307 426	23 519 299	24 826 725	100,00	100,00
Brinova Fastigheter AB	0	274 292	274 292		
Totalt registrerade aktier	1 307 426	23 793 591	25 101 017	100,00	100,00

Nyckeltal Koncernen

	2009-12-31	2008-12-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31	2004-12-31	2003-12-31 ²⁾	2002-12-31 ²⁾
Finansiella								
Avkastning på eget kapital, %	16,4	12,2	13,7	16,1	19,3	11,8	9,1	–
Avkastning på totalt kapital, %	7,0	7,1	8,8	10,4	10,5	8,5	7,2	–
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	2,3	3,5	4,1	3,4	2,0	1,5	–
Soliditet, %	33,9	23,8	40,2	43,0	34,7	29,0	24,2	18,5
Rörelseresultat, Mkr	360,7	288,5	340,6	470,1	345,7	176,5	165,2	0
Resultat efter finansiella poster, Mkr	330,5	247,5	388,7	428,4	247,6	88,5	60,4	0,7
Periodens resultat, Mkr	312,1	241,1	351,2	346,0	212,2	65,6	46,2	0,5
Balansomslutning, Mkr	6 795,2	6 298,2	6 086,7	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	92,56	60,35	98,20	118,31	91,62	68,35	63,89	55,45
Resultat per aktie, kr	12,57	9,86	14,68	17,15	18,43	7,16	5,06	0,06
Kassaflöde per aktie, kr	3,41	-4,39	5,74	-15,92	14,07	12,29	5,19	1,16
Antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,8	24,9	22,6	17,7	8,5	8,5	8,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,4	23,9	20,2	10,7	8,5	8,5	8,5
P/E-tal	6	4	7	8	6	10	11	–
<i>Efter utspädning</i>								
Eget kapital per aktie, kr	92,56	60,35	98,20	120,13	87,55	61,78	58,89	55,45
Resultat per aktie, kr	12,57	9,86	14,21	14,50	13,11	5,58	4,52	0,06
Utdelning, kr	3,50	3,00	6,50	6,50	3,50	2,50	2,00	0,00
Kassaflöde per aktie, kr	3,41	-4,39	5,48	-12,79	9,20	7,97	4,02	1,16
Antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,8	24,9	25,1	25,1	13,1	13,1	8,5
Genomsnittligt antal utestående aktier, miljoner	24,8	24,4	25,1	25,1	16,4	13,1	11	8,5
P/E-tal	6	4	7	10	8	13	13	–
Fastighetsrelaterade								
Hysesintäkter, Mkr	427,5	381,0	308,8	297,5	212,4	237,4	290,3	–
Driftnetto, Mkr	288,4	237,0	216,4	219,4	149,1	159,3	177,1	–
Hysesvärde, Mkr ¹⁾	432,0	439,1	341,0	335,7	251,8	204,2	241,7	319,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94	94	94	96	96	96	96	95
Uthyrbar yta, tkvm	694,3	730,8	606,4	612,6	448,0	395,2	467,5	556,7
Direktavkastning före fast.adm., procent ¹⁾	7,2	6,7	7,4	7,5	8,2	8,7	8,5	8,5

1) På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

2) Ej omräknade enligt IFRS.

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

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 genomsnittligt balansomslutning.

Avkastning på eget kapital, procent

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Sysselsatt 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**Eget kapital per aktie, kr**

Eget kapital i förhållande till antalet utestående aktier vid periodens slut.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Kassaflöde per aktie, kr

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Utdelning per aktie, kr

Faktisk utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående 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

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

Beläningsgrad, procent

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

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hysesvärde, Mkr

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

Driftnetto, Mkr

Hysesintäkter med avdrag för drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration.

Driftöverskott, Mkr

Driftnetto enligt resultaträkning.

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

Driftöverskott i procent av hyresintäkter alternativt kontrakterade hyresintäkter.

Fastighetsförteckning 2009-12-31

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Förvärvat under 2009	Bygg- och ombyggnadsår						Totalt	Hyresvärde, Tkr	Taxeringsvärde, Tkr	
					Logistik	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager				Övrigt
Logistik													
Tappen 1	Borås	Lamellgatan 1-3		1984/1990	5 347	0	452	0	0	0	5 799	2 102	13 382
Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18		2002	16 440	0	500	0	0	0	16 940	11 027	56 381
Källbäckstryd 1:408	Borås	Tvinnargatan 17, Brämnhult		1990	0	0	154	283	810	0	1 247	523	3 755
Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4		1990	0	0	159	218	1 050	0	1 427	740	3 962
Backa 97:10	Göteborg	Exportgatan 43-45		1979/83	11 965	0	1 470	0	0	0	13 435	8 123	41 680
Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10		1996/2000	20 000	0	4 442	0	0	150	24 592	17 887	47 945
Ametisten 5	Helsingborg	Porfyrgatan		2007	6 889	0	780	0	0	0	7 669	5 264	31 362
Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11		2007	26 600	0	0	0	0	0	26 600	6 560	67 600
Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronavägen 5, 7A-E		1939/1997	31 841	0	4 529	0	2 111	0	38 481	17 049	92 344
Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8		2001	4 715	0	901	0	0	0	5 616	4 591	34 400
Barnarps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39		1991	34 160	0	1 000	0	0	0	35 160	13 615	77 850
Älghunden 3	Jönköping	Muttervägen 3		1983/2001	0	0	333	0	3 135	270	3 738	1 706	10 343
Ättehögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56		1999	1 200	0	680	0	6 829	0	8 709	3 888	19 165
Östanvinden 5 ²⁾	Karlstad	Östanvindsgatan 4		1983/1991	0	0	115	1 215	0	0	1 330	702	2 770
Sothönan 3	Katrineholm	Industrigatan 7		1979	0	0	462	0	11 695	0	12 157	4 631	12 499
Arnulf Öfverland 1	Kristianstad	Estrids väg 2		1989	0	0	130	725	895	0	1 750	693	3 545
Släggan 1	Ljungby	Kännavägen 40		1945/1954/1964	6 700	0	200	0	0	0	6 900	1 118	4 864
Terminalen 3 ²⁾	Malmö	Terminalgatan 7		1971	25 000	0	8 300	0	0	0	33 300	12 194	0
Slottshagen 2:1 ²⁾	Norrköping	Kommendantvägen		1970/2001/2005	13 244	0	1 064	0	0	818	15 126	7 745	0
Basfiolen 7 ²⁾	Norrköping	Moa Martinsons gata 10A		1983	0	0	220	950	148	0	1 318	684	2 081
Mörby 5:28	Nykvarn	Mörbyvägen 21	*	2009	0	0	0	0	0	186	186	13 787	9 200
Regulatorn 2	Sth/Huddinge	Elektronvägen 1		1967/1975	48 300	0	0	0	0	0	48 300	25 234	132 454
Jakobsberg 22:16	Sth/Järfälla	Mossvägen 4		1992	2 155	0	300	0	0	0	2 455	1 626	10 471
Njursta 1:21	Sth/Uppl Väsbj	Jupitervägen 2		1972	11 472	0	2 012	0	0	0	13 484	8 270	32 773
Nattskiftet 11 ²⁾	Stockholm	Drivhjulsv 40-50, Elektrav 11-23, Västberga		1996/2000	22 232	0	3 610	0	0	0	25 842	15 866	9 865
Vasslan 1 ²⁾	Stockholm	Sockengränd 2, Årsta		1986	0	0	1 357	1 986	2 056	0	5 399	4 297	27 988
Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5		1985/1991	0	0	126	898	488	0	1 512	739	2 545
Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1		2002/2004	52 400	0	2 855	0	0	0	55 255	34 300	141 818
Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen		2007	7 785	0	1 100	0	0	0	8 885	7 160	30 621
Mosås 4:57	Örebro	Sättertörpsvägen 10		1998/2004	12 089	0	0	0	0	0	12 089	3 857	21 943
Godsvagnen 6	Örebro	Terminalgatan 2		1992	18 720	0	880	0	0	0	19 600	9 361	51 881
Summa Logistik					379 254	0	38 131	6 275	29 217	1 424	454 301	245 338	997 487
Bostäder/Kommersiellt													
Rubanken 10	Borlänge	Hantverkargatan 22		1970	0	0	1 387	0	5 954	1 502	8 843	3 299	12 349
Ladan 20, 21 ¹⁾	Båstad	Ladugårdsvägen 26-40		1989	0	167	0	0	0	0	167	138	4 399
Spanien 11	Helsingborg	Kvarnstensg 6-8, Motorg 3-5		1929/38/52/89	0	0	2 399	240	2 422	2 168	7 229	3 638	20 922
Afrika 18	Helsingborg	Verkstadsg 13, Rågångsg 7		1990	0	0	1 146	0	293	0	1 439	1 304	6 954
Tyfonen 1	Helsingborg	Landskronav. 20, Elektrog. 16		1978/1993/95 (kont)	0	0	2 300	0	2 200	0	4 500	2 451	12 610
Påfågeln 9	Helsingborg	Frejagatan 4-8		1961	0	0	110	0	685	0	795	402	2 017
Jupiter 4	Helsingborg	Grenadjärsgatan 14		1951/79	0	0	900	0	2 320	0	3 220	1 554	8 748
Godtemplaren 9	Hässleholm	Tredje Avenyn 27		1993	0	957	0	0	0	433	1 390	1 446	8 529
Magasinet 1 och 4	Hässleholm	Stjärneholmsvägen 10,12		1920	0	0	160	1 980	538	2 270	4 948	1 285	9 427
Tre Överstar 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 10		1920/94	0	0	1 600	0	0	0	1 600	1 958	0
Tre Överstar 4	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 8		1920/94	0	0	1 600	0	0	0	1 600	1 286	5 968
Intendenten 3	Hässleholm	Transportgatan 4-6		1975/93	0	0	1 540	0	3 360	0	4 900	3 150	0
Remonten 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 4		1950/94	0	0	1 182	0	303	735	2 220	1 146	1 532
Trängaren 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 2		1900/94	0	0	785	0	0	13	798	614	2 666
Darehallen 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 4		1906/80	0	0	0	0	0	700	700	341	0
Heideman 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsv 1A-C		1900/93	0	3 607	0	0	0	15	3 622	3 350	19 476
Svalan 2	Höganäs	Midgårdsgatan 8		2000	0	0	210	3 750	1 190	0	5 150	4 809	22 480
Draken 2	Kristianstad	Handsmakaregatan 4		1939	0	1 402	87	0	0	0	1 489	1 396	8 174
Storken 5	Kristianstad	Hellegatan 20		1953	0	992	0	41	0	0	1 033	930	6 021
Katten 8	Kristianstad	Österlånggatan 13		1929	0	1 491	0	56	0	0	1 547	1 318	10 161
Näktergalen 1	Kristianstad	Styrmansgatan 2		1951	0	464	0	0	0	0	464	424	2 682
Näktergalen 2	Kristianstad	Styrmansgatan 4		1951	0	471	0	0	0	80	551	436	2 745
Näktergalen 3	Kristianstad	Styrmansgatan 6		1951	0	471	0	0	0	0	471	388	2 521
Kungsbacken 1	Kristianstad	Läggvägen		1989	0	8 000	0	0	0	0	8 000	7 110	44 129
Hammar 138:6	Kristianstad	Åängavägen 1		1985	0	0	0	538	0	0	538	433	2 556
Hantverkaren 12	Kristianstad	Hantverkaren 12		1976	0	0	266	477	40	1 346	2 129	1 050	0
Mejseln 4	Kristianstad	Grängsgatan 30,32		1945	0	608	0	0	0	0	608	509	2 725
Sjöhem 4	Kristianstad	Björkhemsvägen		1989	0	0	13 466	0	90	5 045	18 601	18 009	97 943
Åhus 42:528-541 ¹⁾	Kristianstad	Nitvägen		1991	0	1 254	0	0	0	0	1 254	1 104	7 747
Åhus 42:84, Åhus 42:510	Kristianstad	Nitvägen		1991	0	8 530	285	0	0	2 850	11 665	10 575	65 481
Harven 2	Kristianstad	Lagmansg 6A+B, Sjöcronansg 10		1931	0	1 978	0	0	0	0	1 978	1 984	15 140

Fastighetsförteckning 2009-12-31

Fastighetsbeteckning	Kommun	Gatuadress	Förvärvat under 2009	Bygg- och ombyggnadsår							Totalt	Hyresvärde, Tkr	Taxeringsvärde, Tkr
					Logistik	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager	Övrigt			
Bostäder/Kommersiellt forts.													
Vesslan 25	Kristianstad	Dragaregatan 3		1990	0	202	0	0	0	0	202	189	3 200
Vasen 8 & 10	Kristianstad	Vasagatan 4A-C, 8 Kanalgränd 18A-B, Lagma		1932	0	5 150	0	0	60	0	5 210	4 806	32 351
Rasmus Clausen 3	Kristianstad	Ö Boulevarden 22		1929	0	709	0	80	0	0	789	752	6 346
Brottaren 1	Kristianstad	Kvarngatan 8 A-C		1939	0	1 790	0	0	0	0	1 790	1 814	11 192
Günter Grass 2	Kristianstad	Dunkers väg		1993	0	614	0	0	0	181	795	746	0
Göken 4	Kristianstad	Milnergatan 12, Karlav.3		1910	0	2 290	0	0	0	0	2 290	2 103	16 219
Atleten 7	Kristianstad	Milnerg 11AB, Ö Boulev 74 AB		1943	0	2 067	0	0	0	0	2 067	2 257	14 121
Löparen 2	Kristianstad	Sadelmakareg 5, Handskmakareg 8		1940	0	1 735	0	0	0	0	1 735	1 678	10 520
Musketören 1	Kristianstad	Skogsv 2A-C, 4A-C, Björkv 1A-B		1948	0	2 975	202	46	0	0	3 223	2 879	17 361
Åsen 4	Kristianstad	Sjöcronans gata 4		1929	0	1 217	0	0	0	50	1 267	1 070	7 143
Alkronan 3	Kristianstad	Alevägen 2		1991	0	0	557	0	1 001	0	1 558	880	4 634
Harven 1	Kristianstad	Lagmansg 4 + Vasagatan 9		1930	0	1 321	0	0	0	36	1 357	1 201	7 737
Mullvaden 3 & 4	Kristianstad	Lasarettboulevarden 21, 23		1945	0	2 124	0	0	0	0	2 124	2 201	12 256
Kristianstad 4:44	Kristianstad	Ö Boulevarden 3		2000	0	0	0	542	0	1 264	1 806	2 611	0
Åhus 558:67 (Västerport 16-34) ¹⁾	Kristianstad	Köpmannagatan 41, 43, 45, 47		2002	0	1 042	0	0	0	0	1 042	1 175	11 586
Löparen 1	Kristianstad	Kvarngatan 10		1939	0	1 703	0	0	0	0	1 703	1 547	9 520
Tunnbindaren 1	Kristianstad	Genvägen 42		2003	0	0	0	0	0	1 480	1 480	2 437	0
Atleten 6	Kristianstad	Kvarngatan 6 A-D		1942	0	1 966		155	0	0	2 121	2 114	13 207
Madigan 5	Kristianstad	Bokvägen 5 A-B		1947	0	1 002	37	0	0	8	1 047	1 068	5 730
Kommendanten 7	Kristianstad	V Boulevarden 37/ Döbelnsg 1		1929	0	1 048	0	0	0	0	1 048	1 080	8 232
Sjöhem 2	Kristianstad	Blekingevägen 6		1967/1970	0	1 434	1 929	0	688	8 508	12 559	5 670	21 302
Sjöhem 10	Kristianstad	Björkhemsvägen 3 + 5		1995/2006	0	0	757	0	0	955	1 712	2 860	16 600
Kristianstad 3:86	Kristianstad	Björkhemsvägen 8		2006	0	0	0	0	0	150	150	72	125
Lasarettet 6	Kristianstad	Kapellgatan 26		2007	0	821		0	0	430	1 251	1 220	10 833
Rälsen 1	Kungälv (Ytterby)	Torsbyvägen 12, 14		1983/93 1942/97	0	0	0	5 920	4 035	0	9 955	6 583	35 021
Gräset 19 & 20, Citadellstaden	Landskrona	N. Långg/Trädgårdsg		2006	0	0	0	4 137	0	253	4 390	4 629	27 741
Tigern 7 ²⁾	Landskrona	Enoch Thulins v.19, Rönnebergsg. 81		1965	0	0	500	410	645	25	1 580	940	2 649
Bronsringen 1, Bronsringen 3	Malmö	Bronsgjutaregatan 4		2008	0	0	690	2 450	0	2 010	5 150	6 803	27 192
Oxievång 2, 3, 6 ²⁾	Malmö	Lertegelv / Stengodsv		1981	0	2 713	1 837	5 114	104	4 156	13 924	15 288	35 879
Stanstorp 13:12, 18:1, 20:1	Staffanstorp	Klägerupsvägen 3, 5		1974/03	0	0	272	3 835	1 428	0	5 535	5 673	34 550
Solliden 1 Torsby	Torsby	Skepparegatan 1		2002	0	0	0	0	0	2 298	2 298	1 867	0
Bulten 2	Åstorp	Malmövägen 7		1989	0	0	1 122	0	2 929	411	4 462	2 342	15 302
Gästgivaren 10	Ö Göinge	Gästgivaren 10		1986	0	0	0	1 390	0		1 390	1 338	4 782
Gästgivaren 9	Ö Göinge	Ö Järnvägsgränd 7		2000	0	0	0	322	0	0	322	426	1 527
Centrum 5	Ö Göinge	Storgatan 1, Torggatan 2		1929/1968/1970	0	865	74	520		77	1 536	1 238	4 328
Summa Bostäder/Kommersiellt					0	65 180	37 400	32 003	30 285	39 449	204 317	169 390	835 288
Projekt													
Frigg 1 (fd. Mimer 11, tomtbyte)	Helsingborg	Kullavägen		mark	0	0	0	0	0	0	0	0	7 200
Unionen 23	Helsingborg	Bruksgränd 10, 12		1984	0	350	0	104	29	75	558	744	7 037
Rödspottan 9	Helsingborg	Sehlstedtsgränd 1		1988	0	500	1 033	0	0	0	1 533	1 980	12 794
Ruuth 23	Helsingborg	Bruksgränd 29		1900/55/80	0	130	1 687	146	891	791	3 645	2 076	21 326
Spanien 5	Helsingborg	Motorgatan 1		1935	0	0	76	0	757	35	868	97	1 751
Plantehuset 1	Helsingborg	Tostarsvägen		mark	0	0	0	0	0	0	0	0	55 000
Knaggahus 1	Helsingborg	Tostarsvägen		1929	0	120	0	0	0	0	120	36	736
Varvet 2 ²⁾	Helsingborg	Redaregatan 10		1989	0	0	190	0	430	190	810	416	4 135
Karantänen 1 ²⁾	Helsingborg	Norra hamnen		1940	0	0	0	0	400	0	400	43	824
Unionen 24	Helsingborg	Bruksgränd, Möllegränd		2008	0	0	0	0	0	0	0	0	19 400
Everöd 18:22	Kristianstad	Stora vägen, Everöd		mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Everöd 19:14	Kristianstad	Stora vägen, Everöd		mark	0	0	0	0	0	0	0	0	16
Lyngby 19:24	Kristianstad	Medsårsv. 33		mark	0	0	0	0	0	0	0	0	29
Vanda 1 ²⁾	Stockholm	Vandagatan 3		1990	26 048	0	0	0	0	0	26 048	10 506	152 000
Motståndet 2 ²⁾	Stockholm	Ulvundavägen 178		1956/91	0	0	1 369	0	328		1 697	1 359	9 855
Summa Projekt					26 048	1 100	4 355	250	2 835	1 091	35 679	17 258	292 103
Totalt Brinova					405 302	66 280	79 886	38 528	62 337	41 964	694 297	431 987	2 124 878

1) Består av villafastigheter och egna hem.

2) Fastigheten innehas med tomträtt.

Sammanställning av Brinovas fastighetsbestånd per 2009-12-31

Indelning per affärsområde

Geografisk område	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Drift-netto, Mkr	Fastigheternas direktavskning		Överskottsgrad, %
								före fastighetsadm., %	efter fastighetsadm., %	
Logistik	31	454,3	2 312,0	245,3	99	242,1	181,4	9,2	8,6	74,9
Bostäder/Kommersiellt	70	204,3	1 709,8	169,4	94	159,0	114,8	6,1	5,4	72,2
Summa	101	658,6	4 021,8	414,7	97	401,1	296,2	7,9	7,2	73,8
Projekt	15	35,7	278,4	17,3	25	4,3	-7,8	-2,4	-2,9	-181,4
Totalt fastigheter	116	694,3	4 300,2	432,0	94	405,4	288,4	7,2	6,5	71,1

Uthyrbar yta per lokaltyp

Affärsområde, tkvm	Logistik	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager	Övrigt	Totalt	Andel, %
Logistik	379,3	-	38,1	6,3	29,2	1,4	454,3	65,4
Bostäder/Kommersiellt	-	65,2	37,4	32,0	30,3	39,4	204,3	29,4
Summa	379,3	65,2	75,5	38,3	59,5	40,8	658,6	94,9
Projekt	26,0	1,1	4,4	0,3	2,8	1,1	35,7	5,1
Totalt fastigheter	405,3	66,3	79,9	38,6	62,3	41,9	694,3	100,0

Indelning per geografiskt område

Geografisk område	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Drift-netto, Mkr	Fastigheternas direktavskning		Överskottsgrad, %
								före fastighetsadm., %	efter fastighetsadm., %	
Stockholm	8	128,8	762,8	71,7	84	60,1	38,3	6,0	5,4	63,7
Helsingborg	19	122,5	706,5	61,5	95	58,5	48,4	6,3	5,7	82,7
Göteborg/Borås	5	47,4	282,6	28,4	99	28,1	24,2	9,1	8,6	86,1
Örebro	4	95,8	564,2	54,7	97	53,1	47,6	9,0	8,4	89,6
Malmö	4	52,4	296,7	34,3	98	33,5	21,8	7,9	7,3	65,1
Jönköping	3	47,6	187,7	19,2	98	18,9	14,3	8,4	7,6	75,7
Kristianstad/Hässleholm	54	124,2	1 129,2	105,4	93	98,4	60,5	5,3	4,6	61,5
Övriga orter	19	75,6	370,5	56,8	96	54,8	33,3	10,9	10,1	60,8
Totalt fastigheter	116	694,3	4 300,2	432,0	94	405,4	288,4	7,2	6,5	71,1

Uthyrbar yta per lokaltyp

Geografiskt område, tkvm	Logistik	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	114,9	-	9,5	2,0	2,4	-	128,8	18,6
Helsingborg	85,3	1,1	19,6	0,5	12,6	3,4	122,5	17,6
Göteborg/Borås	33,8	-	2,6	6,2	4,8	-	47,4	6,8
Örebro	91,0	-	4,8	-	-	-	95,8	13,8
Malmö	25,0	2,7	10,8	7,6	0,1	6,2	52,4	7,5
Jönköping	35,4	-	2,1	-	9,9	0,2	47,6	6,9
Kristianstad/Hässleholm	-	61,4	24,6	4,6	7,0	26,6	124,2	17,9
Övriga orter	19,9	1,1	5,9	17,6	25,5	5,6	75,6	10,9
Totalt fastigheter	405,3	66,3	79,9	38,5	62,3	42,0	694,3	100,0



Huvudkontor:

Brinova Fastigheter AB (publ)
Box 852, 251 08 Helsingborg.
Tel: 042 – 449 22 00, Fax: 042 – 449 22 99

Övriga kontor:

Brinova Fastigheter AB
J A Prippts 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



341 052

Tryck Wallin & Dalholm – www.rh.se