



En positiv start på 2010

- Hyresintäkterna uppgick under perioden till 94,8 Mkr (107,1)
- Driftsöverskottet uppgick till 57,2 Mkr (69,4)
- Räntesatsen per 2010-03-31 uppgick till 1,69 procent vilket är en av branschens lägsta
- Periodens resultat blev 28,2 Mkr (17,4) varav realiserade värdeförändringar ingår med 5,0 Mkr (1,1)
- Eget kapital per aktie uppgick till 100,8 kr (58,5)
- Soliditeten uppgick per balansdagen till 39,6 (22,8) procent

Genomfört under första kvartalet

- Brinova apportionerade 25 fastigheter till Fastighets AB Tornet
- Den första hyresgästen på Logistikposition Helsingborg Östra är kontrakterad
- Brinova innehar 99,3 procent av både röster och kapital i Fastighets AB Fosema
- Fem fastigheter i Helsingborg såldes till ett fastighetsvärde om 128 Mkr

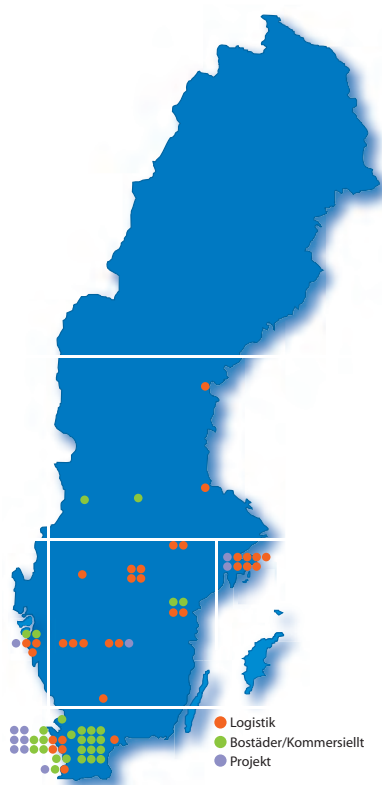
Pågående aktiviteter

- Brinova etablerar kombiterminal i Torsvik om 30 000 kvadratmeter med direkt anslutning för transport via järnväg och europaväg E4

Under första kvartalet har Brinova förändrat sitt fastighetsinnehav kraftigt genom försäljningar (Fastighets AB Tornet och Wihlborgs Fastigheter AB) och förvärv (Fastighets AB Fosema). Nettoeffekten på fastighetsvärdet i transaktionerna uppgår till –512 Mkr. Dessa transaktioner samt transaktioner genomförda under 2009 har inneburit förändringar i Brinovas hyresintäkter med ca –15 Mkr. Brinovas projektarbete och uthyrningsarbete har förbättrat intäkterna med ca 3 Mkr. Det totala fastighetsvärdet uppgår per 2010-03-31 till 3 799 Mkr (4 613).



Kundanpassad förädling skapar nya realiserbara värden



Koncernen i siffror

	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009 jan-dec
Resultat efter finansiella poster, Mkr	34,4	22,1	330,5
Periodens resultat, Mkr	28,2	17,4	312,1
Balansomslutning, Mkr	6 663,0	6 394,5	6 795,2
Eget kapital per aktie, kr	100,8	58,5	92,6
Resultat per aktie, kr	1,1	0,7	12,6
Fastighetsintäkter, Mkr	94,8	107,1	427,5
Driftsnetto, Mkr	57,2	69,4	288,4
Hyresvärde, Mkr	393,2	453,9	432,0
Uthyrbar yta, tkvm	653,8	731,0	694,3

Affärsområden

Koncernen Mkr	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009 jan-dec
Fördelning per affärsområde			
Fastighetsintäkter			
Logistik	59,2	57,2	232,3
Bostäder/Kommersiellt	34,7	49,2	191,4
Projekt	0,9	0,7	3,8
Totalt	94,8	107,1	427,5
Rörelseresultat			
Logistik	44,1	44,4	189,4
Bostäder/Kommersiellt	20,6	28,5	182,0
Projekt	-2,5	-2,4	-7,8
Aktieinnehav	5,6	4,2	19,3
Koncerngemensamt	-5,6	-4,5	-22,2
Totalt	62,2	70,2	360,7

Affärsidé:

Brinova ska skapa hög avkastning genom att investera i fastighetsbolag och enskilda fastigheter. Vinster skapas genom förvärv, förvaltning och försäljning.





En aktiv start på året

Nytt år innebär nya möjligheter. Möjligheter för Brinova att tillsammans med kunder, kommuner och andra samarbetspartners skapa nya projekt. Projekt som ger oss ännu bättre lösningar på alla typer av fastighetsaffärer.

Fastighetsmarknaden har normaliserats även om mängden transaktioner är måttligare än under rekordåren 2006-2007. Bolaget har en hög uthyrningsnivå i fastigheterna och flera spännande utmaningar under året.

I år ska vi utveckla vårt nya affärsområde Omsorgsfastigheter. Där ser vi goda möjligheter att bygga för framtiden med en förhoppning att tillföra samhället möjligheter till bra boende inom omsorgssektorn. Vår långa erfarenhet av samarbeten med kommunerna i landet och vårt engagemang kommer att tillföra mervärden. Marknaden för omsorgsfastigheter kommer att öka i takt med att befolkningen åldras och söker fortsatt livskvalitet. Men också för att en del äldreboenden är ekonomiskt och tekniskt omoderna.

Utvecklingen av vårt koncept Logistikposition.com fortsätter och har börjat uppmärksammas mer och mer inom branscher som är beroende av god varuförsörjning. Om vi kan visa producenterna av allt ifrån bilar till dagligvaror att vi levererar ett effektivare godsflöde och mer miljövänligt än deras nuvarande är vi övertygade om att de styr om sina flöden till oss.

I början av året apporterade vi 25 fastigheter till det nya bostadsbolaget Fastighets AB Tornet där Brinova blir tio procentig ägare. Verksamheten har gått från ett uppbyggnadsskede till att nu vara ett helt nytt operativt bolag. Förutsättningarna för en fortsatt expansion inom bostadssektorn känns i nuläget gynnsamma.

Helsingborg den 18 maj 2010

Anders Silverbåge, VD

”Bolaget har en hög uthyrningsnivå i fastigheterna och flera spännande utmaningar under året”



Kvartalsrapport januari–mars 2010



På plats för etableringen av Logistikposition Helsingborg östra var Kommunstyrelsens Ordförande i Helsingborg Peter Danielsson, Branch Manager Jerker Nilsson från Globex Transport AB och Brinovas VD Anders Silverbåge.

Händelser under perioden

Första kvartalet

Tillsammans med Peab och Fabège bildade Brinova 2009 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 apporтерade Brinova under första kvartalet 2010 in 25 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 607 Mkr.

I december 2009 lämnade Brinova ett erbjudande till aktieägarna i Fastighets AB Fosema som bland annat innebär första steget in i ett nytt affärsområde, Omsorgsfastigheter. Brinovas mål är att bli en av de större aktörerna med fokus på att erbjuda omsorgsfastigheter, anpassade för äldreomsorg som kännetecknas av flexibilitet och nytänkande. Genom att fokusera på fastigheter på attraktiva lägen ska Brinova gentemot kommuner och andra vårdoperatörer vara en naturlig och intressant part att samarbeta med. En fastighet tillhörande Brinova Omsorgsfastigheter ska vara en väl fungerande arbetsplats och bostad för vård av äldre. Brinova fullföljde erbjudandet till aktieägarna i Fastighets AB Fosema (publ) och vid acceptperiodens utgång hade Brinova totalt 99,3 procent av rösterna och 99,3 procent av kapitalet i Fastighets AB Fosema. Antalet A-aktier i Brinova uppgår efter en nyemission, i samband med erbjudandet, 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.

I slutet av januari 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 samt Branch Manager Jerker Nilsson från den första hyresgästen Globex Transport AB. Den första etableringen blir en terminal med tillhörande kontorsutrymme om totalt ca 4 000 kvadratmeter. Inflyttning planeras till början av 2011.

Brinova sålde den 10 mars fastigheter och bostadsrätter i Helsingborg med en vinst efter skatt om 5 Mkr vilken tillfördes resultatet för första kvartalet 2010. Bostadsrätterna såldes i fastigheten, Unionen 24, där vi avyttrat ca 40 procent av lägenheterna. Inom våra två affärsområden Bostäder/Kommersiellt och Projekt såldes fastigheter till Wihlborgs Fastigheter AB (publ) till ett fastighetsvärde om 128 Mkr. De avyttrade fastigheterna är Afrika 18, Ametisten 5, Påfågeln 9, Spanien 11 och Tyfonen 1 samt projektfastigheterna Spanien 5 och Ruuth 23. Den totala ytan uppgår till 26 145 kvadratmeter. Frånträde skedde den 31 mars 2010.



På plats för etableringen i Torsvik fanns Brinovas VD Anders Silverbåge, VD Torsvik Terminal AB Ewert Friberg, Skaraslättens Transport representerades av David Strid, stadsdirektör Martin Andreae, Jörgen Andersson från Skanska och Agne Bengtsson från Transab.



Händelser efter perioden

Det första spadtaget för uppförande av kombiterminal i Torsvik, några mil söder om Jönköping togs den 19 april. Kombiterminalen får en markyta om 30 000 kvadratmeter med direkt anslutning för transport via järnväg och europaväg E4. Brinova hyr ut kombiterminalen under 10 år till Torsvik Terminal AB som är ett helägt bolag av Jönköping och Vaggeryds kommuner. Terminalen beräknas vara färdigställd den 1 november 2010.

Årstämma

Brinovas årstämma den 22 april beslutade om en utdelning om 3,50 kr (3,00) per aktie. Bo Forsén omvaldes som styrelsens ordförande tillsammans med ledamöterna Boel Flodgren, Göran Hellström, Bo Nilsson, Erik Paulsson och Anders Silverbåge. Som revisor valdes Willard Möller och som revisorssuppleant Pär Lövgren. Läs vidare under rubriken Brinovaaktien sidan 12.

Kvartalsrapport

januari–mars 2010

Intäkter, kostnader och resultat

Resultaträkningar				
Mkr	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2010 R-12 mån	2009 jan-dec
Fastighetsintäkter	94,8	107,1	415,2	427,5
Fastighetskostnader	-37,6	-37,7	-139,0	-139,1
Driftnetto	57,2	69,4	276,2	288,4
Central administration	-6,5	-4,9	-25,9	-24,3
Övriga rörelseintäkter	0,9	0,4	2,6	2,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	5,0	1,1	52,1	48,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	–	–	27,0	27,0
Andel i resultat från intressebolag	4,2	4,1	17,0	16,9
Andel i joint venture resultat	1,4	0,1	3,7	2,4
Rörelseresultat	62,2	70,2	352,7	360,7
Finansiella intäkter	2,2	3,5	98,0	99,3
Finansiella kostnader	-30,0	-51,6	-107,9	-129,5
Resultat efter finansiella poster	34,4	22,1	342,8	330,5
Skatt	-6,2	-4,7	-19,9	-18,4
Periodens resultat	28,2	17,4	322,9	312,1
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	28,1	17,2	322,5	311,6
Periodens resultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	0,1	2,0	0,4	0,5
Nyckeltal före och efter utspädning				
Eget kapital, kr per aktie	100,8	58,5	100,8	92,6
Periodens resultat, kr per aktie	1,1	0,7	12,5	12,6
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	24,8	26,1	24,8
Rapport över totalresultat				
Periodens resultat	28,2	17,4	322,9	312,1
Periodens övriga totalresultat				
Finansiella tillgångar som kan säljas				
-Värdeförändringar	205,5	-52,4	833,1	575,2
-Omklassificering pga avyttring ¹⁾	–	13,3	–	13,3
Säkringsreserv	-0,4	-33,8	14,6	-18,8
Skatt hänförligt till totalresultat	-5,9	9,7	-22,7	-7,1
Summa periodens övriga totalresultat	199,2	-63,2	825,0	562,6
Summa periodens totalresultat	227,4	-45,8	1 147,9	874,7
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	227,3	-46,0	1 147,5	874,2
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	0,1	0,2	0,4	0,5

¹⁾ Tidigare reserverad resultateffekt ingår med cirka -13,3 Mkr avseende aktieförsäljning.



Hysesintäkter

Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter utgör intäkter från affärsområde Logistik ca 70 procent, där huvuddelen är långsiktiga kontrakt innebärande stabila intäkter som inte varierar mellan perioderna förutom vid påverkan av förvärv och försäljning.

Löptider för hyreskontrakt per 2010-03-31

Verksamhet	Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik	2010-2012	41	87	26%
	2013-2015	19	95	28%
	2016+	14	53	16%
Kommersiellt	2010-2012	136	43	13%
	2013-2015	32	24	7%
	2016+	12	33	10%
Bostäder och övrigt		793	34	
Totalt		1 047	369	100%

Färdigställande av projekt har ökat intäkterna med ca 3,5 Mkr och försäljningar samt förvärv har påverkat hyresintäkterna med ca -15 Mkr jämfört med föregående år.

Fastighetskostnader

Merkostnad under perioden är hänförlig till den stränga vintern genom värmekostnader och snöröjning på tak och mark. Dessa merarbeten har uppskattningsvis kostat ca 7 Mkr.

Personal

	10-03-31	Varav män	09-03-31	Varav män
Koncernen	33	45%	33	45%

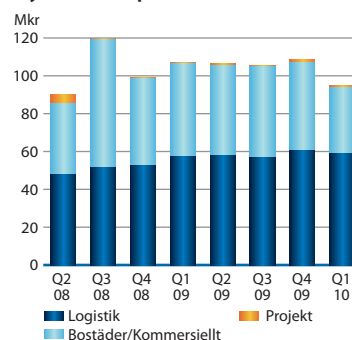
Rörelseresultat

I rörelseresultat ingår realiserade värdeförändringar om 5 Mkr hänförliga till försäljningar inom perioden.

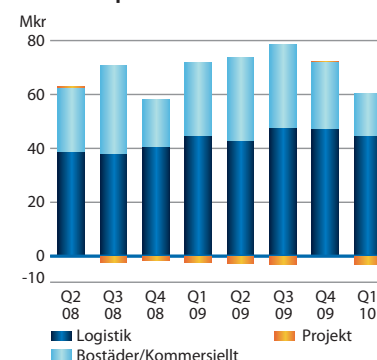
Resultat efter skatt

Trots lägre rörelseresultat har resultatet efter skatt ökat, främst på grund av det låga ränteläget samt lägre skuldsättning som inneburit att de finansiella kostnader minskat med 21,6 Mkr.

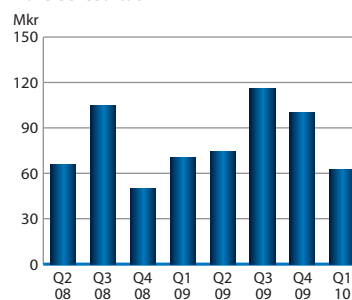
Hysesintäkter per affärsområde



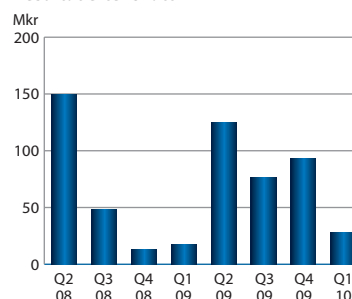
Driftnetto per affärsområde



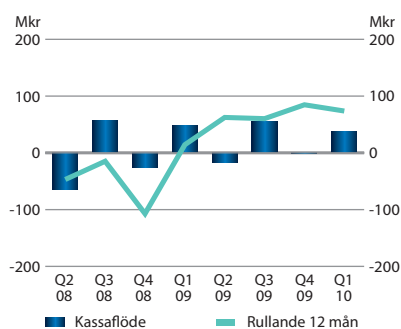
Rörelseresultat



Resultat efter skatt



Kassaflöde per kvartal



Kassaflöde

Kassaflöden			
Mkr	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009 jan-dec
Resultat efter finansiella poster	34,4	22,1	330,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-10,2	7,8	-78,7
Betald skatt	-	-	-5,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	24,2	29,9	246,6
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-31,4	-8,0	-10,7
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	23,8	23,5	81,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16,6	45,4	317,7
Tillgångsförvärv	-3,6	-0,3	-0,8
Avyttring av tillgångar via dotterföretag	49,5	-	433,6
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-7,5	-109,7	-295,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	1,6	53,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-	-0,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	2,0	2,5
Ökning(-)/minskning(+) av finansiella fordringar	-46,1	-54,7	-33,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7,9	-161,1	159,3
Nyemission i innehav utan bestämmande inflytande	-	-	3,0
Förändring av lån	28,2	163,6	-320,9
Utbetald utdelning	-	-	-74,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	28,2	163,6	-392,4
Periodens kassaflöde	36,9	47,9	84,6
Likvida medel vid periodens början	125,1	40,5	40,5
Likvida medel vid periodens slut	162,0	88,4	125,1

Analys av kassaflödet

Periodens kassaflöde uppgår till 36,9 Mkr. Brinova har förvärvat Fastighets AB Fosema men då det i huvudsak skett genom nyemission och betalning med egna aktier har påverkan på kassaflödet blivit marginell. Den positiva påverkan på kassaflödet kan hänföras till bolagsförsäljningar under första kvartalet.



Tillgångar och finansiering

Balansräkningar			
Mkr	2010 31 mars	2009 31 mars	2009 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 777,8	4 606,4	4 278,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	22,7	7,4	22,9
Finansiella anläggningstillgångar	2 525,3	1 580,0	2 267,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	175,2	112,3	101,1
Likvida medel	162,0	88,4	125,1
Summa tillgångar	6 663,0	6 394,5	6 795,2
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 630,0	1 452,2	2 298,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	6,6	3,3	6,5
Långfristiga skulder			
Övriga räntebärande långfristiga skulder	3 511,1	4 489,7	4 000,2
Icke räntebärande långfristiga skulder	68,0	16,8	13,5
Uppskjuten skatteskuld	169,1	141,8	163,7
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	118,4	126,8	133,8
Icke räntebärande kortfristiga skulder	159,8	163,9	179,5
Summa eget kapital och skulder	6 663,0	6 394,5	6 795,2

Räntebärande skulder

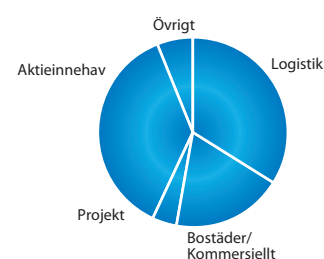
De räntebärande skulderna, exklusive skulder till delägda bolag uppgick per 31 mars till 3 559,0 Mkr (4 537,9). De har minskat jämfört med årsskiftet. Minskningen beror på lån i sålda bolag. Lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klövern uppgår till 961,5 Mkr (1 051,5). Låneramen uppgick per 2010-03-31 till 4 055,6 Mkr (5 208,3).

Eget kapital

Det egna kapitalet har stärkts, dels genom förvärvet av Fastighets AB Fosema som inneburit nyemission och sålda återköpta aktier, dels via övrigt totalresultat där värdeförändringen uppgår till 205,5 Mkr.

Förändring i eget kapital			
Koncernen Mkr	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009 jan-dec
Ingående balans	2 304,5	1 501,3	1 501,3
Lämnad kontant utdelning aktieägare	–	–	-74,5
Nyemission	82,1	–	–
Försäljning egna aktier	22,6	–	–
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	0,1	0,2	3,4
Periodens totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	227,3	-46,0	874,3
Utgående balans	2 636,6	1 455,5	2 304,5
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare, Mkr	2 636,5	1 452,2	2 298,0
Innehav utan bestämmande inflytande, Mkr	0,1	3,3	6,5

Fördelning av tillgångar per affärsområde



Räntebärande skulder per 31 mars 2010

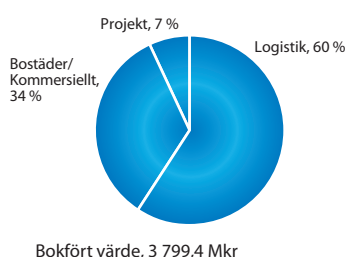
Ränteför-falloår	Mkr	Varav räntetak	Ränta, % ¹⁾	Andel,%
2010	1 252,7	1 007,0	1,5	35,2
2011	461,8	375,0	1,8	13,0
2012	590,2	500,0	1,8	16,6
2013	119,7	–	4,6	3,3
2014	1 134,6	1 028,0	1,4	31,9
Totalt	3 559,0	2 910,0	1,7	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2010-03-31. Räntelnivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Räntesäkringar via räntetak per 31 mars 2010

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

Fastighetsbestånd per affärsområde, %



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet omfattade, per 31 mars 2010, totalt 99 (139) helägda fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 393,2Mkr (453,9) och ett bokfört värde om 3 799,4 Mkr (4 612,9). Fastigheterna är koncentrerade till södra och mellersta Sverige.

Fastighetsbestånd per affärsområde

Affärsområden per 31 mars 2010	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr
Logistik	30	446,6	2 262,2	238,1	99	235,6
Bostäder/Kommersiellt	53	170,0	1 273,5	139,9	93	130,0
Summa	83	622,6	3 535,7	378,0	97	365,6
Projekt	16	31,2	263,7	15,2	24	3,6
Totalt fastigheter	99	653,8	3 799,4	393,2	94	369,2

Förändring i fastighetsbeståndet

Investeringarna i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 7,6 Mkr (73,5), varav huvuddelen avser investeringar i Mörby 5:28, Nykvarn och Oxie centrum. Förvärv av fastigheter har skett genom förvärvet av Fastighets AB Fosema, vilket tillfört 15 fastigheter belägna i Åstorp och Bjuv. Försäljningar avser sju avyttrade fastigheter till Wihlborgs Fastigheter AB (publ) samt försäljning till Fastighets AB Tornet av 25 fastigheter.

Fastighetsbestånd	2010-03-31		2009-03-31	
	Bokfört värde	Antal fastigheter	Bokfört värde	Antal fastigheter
Mkr				
Fastighetsbestånd vid årets ingång	4 300,2	116	4 505,9	138
Förvärv	222,7	15	36,1	1
Investeringar i befintliga fastigheter	7,6		73,5	
Försäljningar	-730,9	-32	-2,4	
Komponentavskrivningar rörelsefastighet mm	-0,2		-0,2	
Orealiserade värdeförändringar	-		-	
Totalt	3 799,4	99	4 612,9	139

Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. Den senaste externa värderingen genomfördes under fjärde kvartalet 2009 med en volym om ca 2 000 Mkr. De externa värderingarna låg något under de i bokföringen intagna interna värderingarna men inom vårt tillämplade avvikelseintervall vilket uppgår till +/- 10 procent.



Aktieinnehav

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

Värdering av aktieinnehav

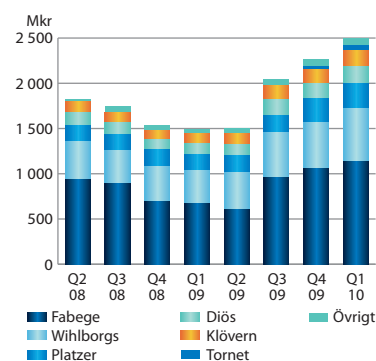
Vid marknadsvärderingen av aktieinnehaven i Fabège, Wihlborgs, Diös och Klöver AB per 31 mars 2010 uppgick den realiserade vinsten till 205,5 Mkr (-38,3) i förhållande till värdet per 31 december 2009. Brinova redovisar värdeförändringen i aktieinnehavet mot övrigt totalresultat.

Marknadsutsikter

För kommersiella lokaler på orter i södra och mellersta Sverige, där Brinova är verksam, 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 företagets 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.

Aktieinnehav per 31 mars 2010, Mkr



Aktieinnehav per 31 mars 2010

	Antal aktier	Andel av kapital och röstetal, %
Fabège	23 291 092	14,2
Wihlborgs	3 866 964	10,1
Platzer	12 500 000	25,0
Diös	5 847 420	18,4
Klöver	6 856 452	4,3
Tornet	1 880	10,0

Aktieinnehav per 31 mars 2010

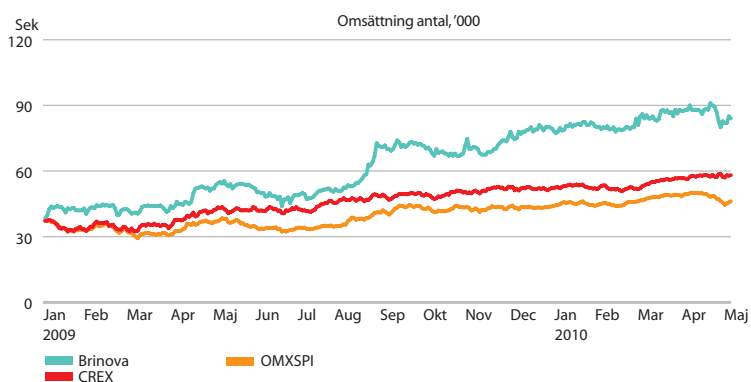
Aktie	Bokfört värde, Mkr
Fabège	1 136,6
Wihlborgs	589,7
Platzer	273,1
Diös	185,4
Klöver	179,6
Tornet	55,6
Övriga delägda bolag	73,0
Summa bokfört värde	2 493,0

Brinovaaktien

Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, Mid Cap-listan. Stängningskursen den 31 mars 2010 var 88,00 kr mot öppningskursen den 4 januari 2010 som var 79,75 kr, vilket innebär en ökning under perioden med 10,3 procent. OMX Stockholm All-Share Index ökade under motsvarande period med drygt 8,3 procent. Under perioden har Brinovaaktien som högst noterats i 91,00 kr och som lägst i 67,25 kr. Se vidare på brinova.se under Ekonomi/Direkt Från Börsen.

Kursutveckling 2009-01-01 – 2010-05-03



Innehav av egna aktier

Vid årsstämman den 22 april 2010 beslutades om bemyndigande för styrelsen att dels förvärva och dels avyttra egna aktier om av högst 1/10 av samtliga A-aktier och högst 1/10 av samtliga B-aktier i bolaget. Årsstämman lämnade även ett bemyndigande för styrelsen att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av B-aktier, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att delta i emissionen och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Bemyndigandet får högst avse sammanlagt 1/10 av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal B-aktier. Nyemission ska ske på för marknaden sedvanliga villkor.

Brinova har den 28 januari 2010 avyttrat samtliga sina egna aktier i samband med förvärvet av Fastighets AB Fosema.

Beräknat utdelningsgrundande resultat

Koncernen	2010
Mkr	jan-mars
Periodens resultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	28,1
Återläggning orealiserade värdeförändringar på sålda fastigheter	38,8
Skattekonsekvens	-10,2
Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål	56,7



Nyckeltal

Koncernen styrs bland annat med hjälp av ett antal nyckeltal. Tre av dessa mäter de finansiella målen. Avkastningen på eget kapital i fastighetsrörelsen är fortsatt på en hög nivå jämfört med 2008 då bolagsförvärv endast gav resultat effekt för delår. Soliditeten i fastighetsrörelsen når upp till målet om 30 procent. Detta är en effekt av ett målinriktat arbete på att sälja och omstrukturera högbelånade fastigheter.

Nyckeltal	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009 jan-dec	Rullande 12 mån
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	0,7	1,2	16,4	13,1
Avkastning på totalt kapital, %	1,0	1,2	7,0	6,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,4	3,6	4,2
Soliditet, %	39,6	22,8	33,9	39,6
Rörelseresultat, Mkr	62,2	70,2	360,7	352,7
Resultat efter finansiella poster, Mkr	34,4	22,1	330,5	342,8
Periodens resultat, Mkr	28,2	17,4	312,1	322,9
Balansomslutning, Mkr	6 663,0	6 394,5	6 795,2	6 663,0
Aktierelaterade				
Före och efter utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	100,77	58,49	92,56	100,77
Resultat per aktie, kr	1,09	0,70	12,57	12,51
Kassaflöde per aktie, kr	1,43	1,93	3,41	2,85
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	24,8	24,8	26,1
P/E-tal ¹⁾	7	5	6	7
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	94,8	107,1	427,5	415,2
Driftsnetto, Mkr	57,2	69,4	288,4	276,2
Hysesvärde, Mkr ²⁾	393,2	453,9	432,0	393,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94	94	94	94
Uthyrbar yta, tkvm	653,8	731,0	694,3	653,8

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

²⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

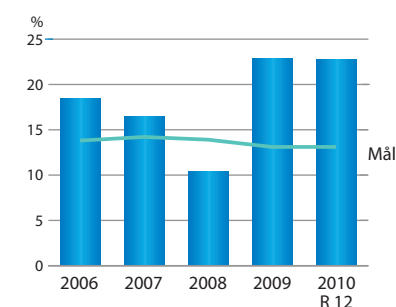
Nyckeltal för koncernen

Avkastningen på eget kapital för koncernen är i nivå med vårt mål. Utvecklingen i vårt aktieinnehav har starkt bidragit till att stärka soliditeten (39,6 %) och det egna kapitalet per aktie (100,8 kr). Det låga ränteläget har bidragit till en räntetäckningsgrad som är långt över målet. För definition av nyckeltal se sista sidan.

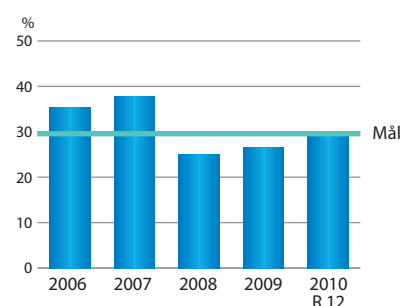
Finansiella mål

Fastighetsrörelsen

Avkastning på eget kapital, fastighetsrörelse

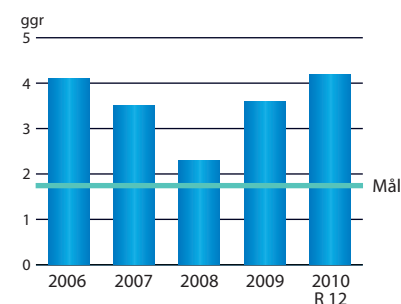


Soliditet, fastighetsrörelse



Koncernen

Räntetäckningsgrad, koncernen





Moderbolagets räkningar

Resultaträkningar			
Moderbolaget Mkr	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009 jan-dec
Nettoomsättning	6,6	7,0	24,5
Kostnad för utförda tjänster	-10,4	-9,7	-41,8
Bruttoresultat	-3,8	-2,7	-17,3
Intäkter från andelar i koncernbolag, joint venture och intressebolag ¹⁾	30,3	–	180,2
Kostnader för andelar i koncernbolag, joint venture och intressebolag ¹⁾	-0,5	–	-3,2
Rörelseresultat	26,0	-2,7	159,7
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	6,4	5,8	20,7
Räntekostnader och liknande kostnader	-15,7	-19,6	-45,7
Resultat före skatt	16,7	-16,5	134,7
Skatt på periodens resultat	3,4	4,3	-3,1
Periodens resultat	20,1	-12,2	131,6

¹⁾ Intäkter och kostnader från andelar i koncernbolag, joint venture och intressebolag ingår resultat från andelar i koncernbolag respektive joint venture med 0 Mkr samt resultat från försäljningar av koncernbolag med 30,3 Mkr.

Balansräkningar – moderbolaget			
Moderbolaget Mkr	2010 jan-mars	2009 jan-mars	2009 jan-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Övriga materiella anläggningstillgångar	1,0	0,9	1,0
Finansiella anläggningstillgångar	2 743,5	2 612,9	2 661,9
Uppskjutna skattefordringar	–	30,2	–
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	863,3	476,2	704,8
Likvida medel	143,8	76,8	108,4
Summa tillgångar	3 751,6	3 197,0	3 476,1
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 154,3	1 886,2	2 029,5
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	89,0	550,0	159,0
Icke räntebärande långfristiga skulder	2,0	4,4	3,3
Uppskjuten skatteskuld	0,8	–	1,5
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	1 482,7	732,0	1 257,8
Icke räntebärande kortfristiga skulder	22,8	24,4	25,0
Summa eget kapital och skulder	3 751,6	3 197,0	3 476,1

Omsättningen i moderbolaget består i huvudsak av koncerninterna tjänster. Investeringar gjordes med 116,7 Mkr (0,3). Moderbolaget har löpande under 2009 och 2010 amorterat ner förvärvskrediten avseende Skooghs, i samma takt som försäljningar i detta bestånd genomförts.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova Fastigheter AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med *International Financial Reporting Standards* (IFRS) utgivna av *International Accounting Standards Board* (IASB) samt tolkningsuttalanden från *International Financial Interpretations Committee* (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från *Rådet för finansiell rapportering*: RFR 2.3, Redovisning för juridiska personer. Avvikelser från IFRS föranleds i vissa fall av begränsningar till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för 2009. För närmare information om principerna hänvisas till årsredovisningen.

Nya redovisningsprinciper 2010

Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalande har inte haft någon väsentlig effekt vid upprättande av Brinovas finansiella rapporter per 31 mars 2010.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkt- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Brinovas risker beskrivs i Årsredovisningen 2009 på sidorna 36-39. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Helsingborg den 18 maj 2010, Brinova Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Granskningsrapport

Jag har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari till 31 mars 2010. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

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

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

Helsingborg den 18 maj 2010, SET Revisionsbyrå AB

Willard Möller
Auktoriserad revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde

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

Resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

För vidare information vänligen kontakta:

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

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

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

Finansiell rapportering

Delårsrapport 2:a kvartalet 2010	8 juli 2010
Delårsrapport 3:e kvartalet 2010	19 november 2010
Bokslutskommuniké 2010	25 februari 2011
Årsstämma kl. 15.00 i Helsingborg	20 april 2011