

Q1 Q2 **Q3** Q4

Informationen är sådan som Brinova skall offentliggöra enligt svensk lag om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades till offentliggörande den 28 oktober 2011.



Brinovas finansiella ställning

Renodlingsstrategin ger Brinova kraft att fortsätta expandera inom Logistik, Omsorg och Projekt

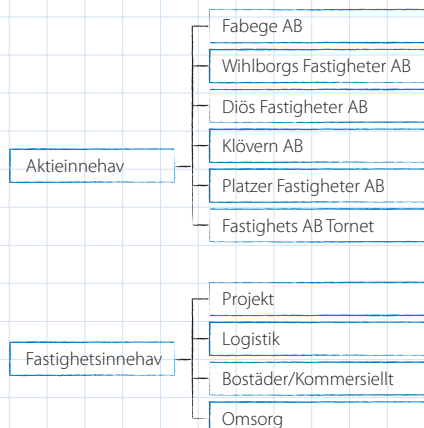
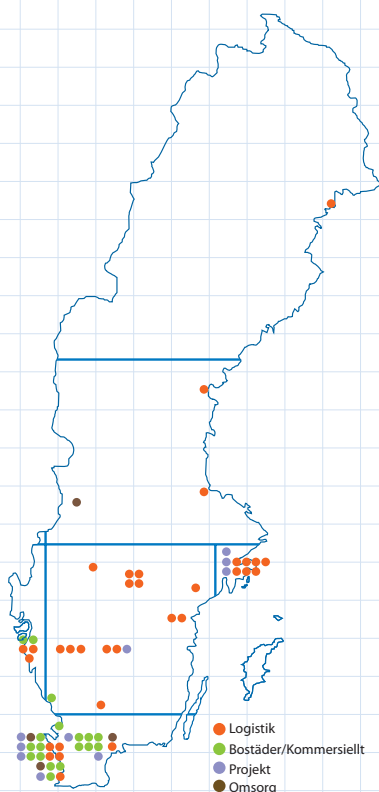
- Eget kapital per aktie uppgick till 116,2 kr (126,9)
- Soliditeten uppgick till 43,7 procent (45,7)
- Periodens resultat blev 212,9 Mkr (192,2) varav realiserade värdeförändringar ingår med 31,2 Mkr (9,0).
- Hyresintäkterna uppgick under perioden till 282,7 Mkr (277,5)
- Driftsöverskottet uppgick till 179,3 Mkr (178,9)
- Räntesatsen per 2011-09-30 uppgick till 3,5 procent (2,1) på utestående låneskulder

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Pågående projektinvesteringar om ca 250 Mkr i Beckomberga, Löddeköpinge och Stockholm City
- Investering om 37,5 Mkr i Platzers nyemission
- Aviserat deltagande med 100 Mkr i Diös nyemission
- Gustaf Hermelin tillträder som ny VD senast under första kvartalet 2012. Fram till dess Gustaf Hermelin tillträder kommer Peter Andersson (nuvarande Ekonomi- och Finansdirektör) att fungera som tillförordnad VD
- Kristianstad 4:44 såld till ett fastighetsvärde om 42 Mkr och en vinst om 3 Mkr
- Konvertibler om 25 Mkr köpta i Trollhättan Property Investors AB (SAAB-fabriken)

Affärsidé:

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



Koncernen i siffror

	2011	2010	2011	2010	2010
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat efter finansiella poster, Mkr	15,7	47,9	229,8	221,4	316,9
Periodens resultat, Mkr	13,5	37,6	212,9	192,2	276,8
Balansomslutning, Mkr	6 960,6	7 298,3	6 960,6	7 298,3	7 722,6
Eget kapital per aktie, kr	116,2	126,9	116,2	126,9	143,1
Resultat per aktie, kr	0,4	1,5	8,0	7,4	10,6
Fastighetsintäkter, Mkr	96,5	90,3	282,7	277,5	369,6
Driftnetto, Mkr	60,7	57,3	179,3	178,9	229,8
Hyresvärde, Mkr	402,3	396,8	402,3	396,8	398,1
Uthyrbar yta, tkvm	639,4	653,4	639,4	653,4	649,3

Affärsområden

	2011	2010	2011	2010	2010
Mkr	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Fördelning per affärsområde					
Fastighetsintäkter					
Logistik	56,3	55,9	174,2	172,7	230,8
Bostäder/Kommersiellt	25,4	30,2	81,3	97,1	127,0
Omsorg	4,7	3,6	14,1	5,7	9,3
Projekt	10,1	0,6	13,1	2,0	2,5
Totalt	96,5	90,3	282,7	277,5	369,6
Rörelseresultat					
Logistik	49,8	41,8	139,4	130,8	193,9
Bostäder/Kommersiellt	13,3	12,1	56,0	55,7	82,5
Omsorg	13,8	3,0	21,2	4,5	12,3
Projekt	2,6	0,4	9,4	-3,1	-3,0
Aktieinnehav	7,3	10,5	21,1	21,1	23,4
Koncerngemensamt	-3,3	-6,3	-17,3	-20,7	-14,3
Totalt	83,5	61,5	229,8	188,3	294,8

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

“På projektsidan investerar vi just nu för ca 250 Mkr i kontrakterade fastigheter.”

Fastigheter är bestående

Brinovas resultat efter finansiella poster uppgick under perioden till 229,8 Mkr vilket är 8,4 Mkr bättre jämfört med samma period föregående år. De främsta anledningarna till resultatförbättringen är väl genomförda fastighetsförsäljningar och högre utdelning från vårt aktieinnehav.

Värden placerade i fastigheter är bestående och våra investeringar kommer att ge avkastning. Vi deltar just nu i två nyemissioner: I Diös Fastigheter AB (publ) om 100 Mkr och i Platzer Fastigheter Holding AB (publ) om 37,5 Mkr. Dessa två bolag är mycket intressanta idag och ur ett längre perspektiv. Vi investerar på lång sikt.

Räntemarknaden befinner sig i ett intressant läge, samtidigt som det är svårbedömt, för oss fastighetsägare. För närvarande är räntenivån fördelaktig och om vi ska tro prognoserna så kommer den att vara så en tid framöver.

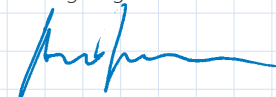
På projektsidan investerar vi just nu ca 250 Mkr i kontrakterade fastigheter: I Stockholm på Nattskiftet 11 i Västberga, där vi färdigställer ytor för logistik och livsmedelshantering. Vi investerar även inom affärsområde Omsorg, en nybyggnation av en fastighet i Löddeköpinge och en ombyggnation av en fastighet i Beckomberga utanför Stockholm.

Vår tro på fastigheter och intresset för att expandera inom framförallt affärsområdena Logistik och Omsorg de närmaste åren ligger fast. Marknaden för effektiva och rätt placerade logistikfastigheter förväntas öka till följd av företagets koncentration och effektivisering av lagerhantering. Inom Logistik har vi ett brett kunnande och ett stort nätverk som kan tillgodose behoven både för att effektivisera flödena och att anpassa dessa efter de bästa förutsättningarna för både miljö och kund. Det finns ett mycket stort behov av tidsenliga fastigheter inom vård och omsorg. Här ser vi stora möjligheter att tillsammans med kommuner och vårdföretag utveckla attraktiva fastigheter för såväl boende som anställda.

Under hösten kommer jag att lämna Brinova och jag vill passa på att tacka våra kunder, leverantörer, aktieägare och anställda för det förtroende jag fått under åren som VD och jag önskar Er alla lycka till i framtiden.

Med vänliga hälsningar

Helsingborg den 28 oktober 2011



Anders Silverbåge, VD



Delårsrapport januari–september 2011

Resultaträkning

Mkr	2011	2010	2011	2010	Rullande	2010
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	12 mån	jan-dec
Fastighetsintäkter	96,5	90,3	282,7	277,5	374,8	369,6
Fastighetskostnader	-35,8	-33,0	-103,4	-98,6	-144,6	-139,8
Driftnetto	60,7	57,3	179,3	178,9	230,2	229,8
Central administration	-3,9	-7,2	-18,7	-22,8	-23,2	-27,3
Övriga rörelseintäkter	0,6	0,8	1,4	2,1	12,3	13,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	3,3	0,0	31,2	9,0	50,2	28,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	15,4	-	15,4	-	43,3	27,9
Andel i resultat från intresseföretag	4,5	8,6	13,4	17,7	16,2	20,5
Andel i resultat från joint ventures	2,9	2,0	7,8	3,4	7,3	2,9
Rörelseresultat	83,5	61,5	229,8	188,3	336,3	294,8
Finansiella intäkter	2,7	1,5	129,2	95,9	130,6	97,3
Finansiella kostnader	-70,5	-15,1	-129,2	-62,8	-141,6	-75,2
Resultat efter finansiella poster	15,7	47,9	229,8	221,4	325,3	316,9
Skatt	-2,2	-10,3	-16,9	-29,2	-27,8	-40,1
Periodens resultat	13,5	37,6	212,9	192,2	297,5	276,8
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	10,3	37,3	209,2	191,5	293,8	276,1
Periodens resultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	3,2	0,3	3,7	0,7	3,7	0,7
Nyckeltal före och efter utspädning						
Eget kapital, kr per aktie	116,2	126,9	116,2	126,9	116,2	143,1
Periodens resultat, kr per aktie	0,4	1,5	8,0	7,4	11,3	10,6
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	26,1	26,1	26,1	26,1	26,1
Rapport över totalresultat						
Periodens resultat	13,5	37,6	212,9	192,2	297,5	276,8
Periodens övriga totalresultat						
Finansiella tillgångar som kan säljas						
-Värdeförändringar i aktieinnehav	-394,9	726,6	-805,5	825,1	-474,1	1 156,5
-Omklassificering pga avyttring	-	-	-1,0	-	-1,0	-
Säkringsreserv	-	2,1	1,8	2,1	3,3	3,6
Skatt hänförligt till totalresultat	-	-15,2	-0,5	-17,6	3,0	-14,1
Summa periodens övriga totalresultat	-394,9	713,5	-805,2	809,6	-468,8	1 146,0
Summa totalresultat för perioden	-381,4	751,1	-592,3	1 001,8	-171,3	1 422,8
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	-384,6	750,8	-596,0	1 001,1	-175,0	1 422,1
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	3,2	0,3	3,7	0,7	3,7	0,7

Hyresintäkter

Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter utgör intäkter från affärsområde Logistik ca 66 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 2011-09-30

Verksamhet	Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik	2011-2013	39	63	20%
	2014-2016	22	87	27%
	2017+	18	62	19%
Kommersiellt	2011-2013	104	33	10%
	2014-2016	47	19	6%
	2017+	10	19	6%
Omsorg	2011-2013	3	5	2%
	2014-2016	2	2	1%
	2017+	2	11	4%
Projekt		22	18	5%
Bostäder och övrigt		677	29	
Totalt		946	348	100,0%

Jämfört med samma period föregående år har hyresintäkterna minskat med 19,6 Mkr på grund av fastighetsförsäljningar och ökat med 12,3 Mkr på grund av fastighetsförvärv. Engångsersättning för förtida uppsägning av hyreskontrakt har ökat periodens hyresintäkter med 10,8 Mkr, varav 8,5 Mkr i ett bolag vilket Brinova äger 51 %.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har minskat med 9,8 Mkr avseende fastighetsförsäljningar och ökat med 2,8 Mkr avseende fastighetsförvärv. I det befintliga beståndet har driftskostnader ökat med 8,8 Mkr, främst beroende på ökade reparationskostnader.

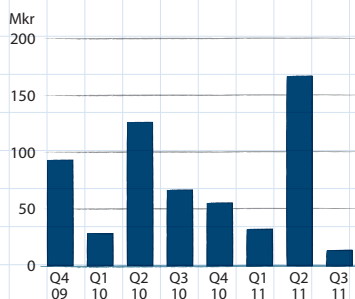
Finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna har ökat med 66,4 Mkr jämfört med samma period föregående år. Av dessa utgör värdeförändringar av räntesäkringar och swap avtal 24 Mkr och resterande del, 42,4 Mkr, kan hänföras till ökade räntekostnader.

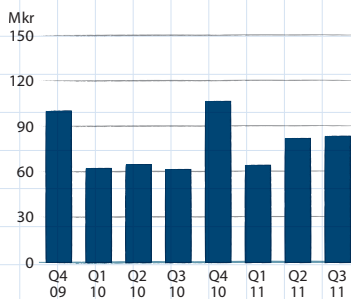
Delårets resultat

Resultatet efter skatt jämfört med samma period föregående år har ökat med 20,7 Mkr. Det beror i huvudsak på resultat från realiserade och orealiserade värdeförändringar och en högre utdelning från aktieinnehavet.

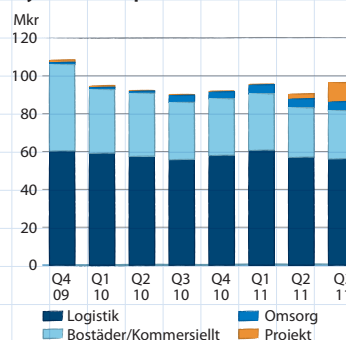
Periodens resultat



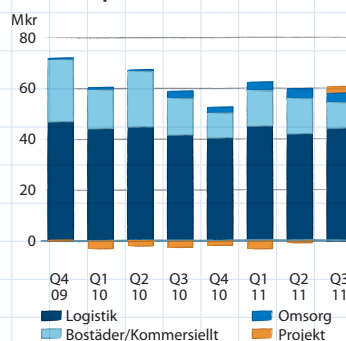
Rörelseresultat



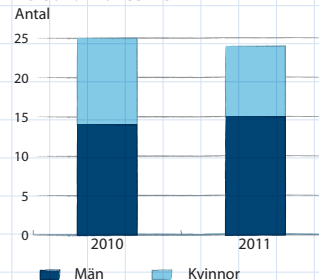
Hyresintäkter per affärsområde



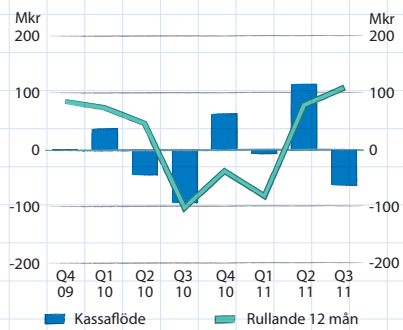
Driftnetto per affärsområde



Personal koncernen



Kassaflöde per kvartal



Kassaflöde

Mkr	2011	2010	2010
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Resultat före skatt	229,8	221,4	316,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-31,6	-29,0	-85,8
Betald skatt	-	-	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	198,2	192,4	230,6
Förändring av rörelsefordringar	-59,2	-26,2	0,1
Förändring av rörelseskulder	24,7	75,8	99,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	163,7	242,0	329,8
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-54,2	-63,3	-173,8
Avyttring av verksamheter	334,9	78,8	274,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-199,0	-37,0	-156,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter	64,7	4,4	12,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-1,6	-1,7
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Förändring av finansiella tillgångar	-110,2	-83,9	-31,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	36,0	-102,6	-76,4
Förändring av lån	-49,7	-149,0	-199,6
Utbetald utdelning	-104,4	-91,3	-91,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154,1	-240,3	-290,9
Periodens kassaflöde	45,6	-100,9	-37,5
Likvida medel vid periodens början	87,6	125,1	125,1
Likvida medel vid periodens slut	133,2	24,2	87,6

Analys av kassaflödet

Periodens kassaflöde uppgår till 45,6 Mkr. Kassaflödet har ökat genom försäljning av verksamheter avseende köpeskilling med 102,2 Mkr samt via lösen av avräkningförhållanden med 232,6 Mkr. Kassaflödet har minskat genom förvärv av fastigheter både direkt och via bolag med 253,2 Mkr. Dessutom har investering skett i finansiella tillgångar genom förvärv av aktier i Klöverm om 58,3 Mkr, förvärv av konvertibler i Trollhättan Property Investors AB om 25,1 Mkr och nyemission i Platzer Fastigheter Holding AB om 37,5 Mkr. Amortering av lån har påverkat kassaflödet negativt under perioden.



Balansräkning

Mkr	2011 30 sep	2010 30 sep	2010 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 762,3	3 865,0	3 862,8
Materiella anläggningstillgångar	23,0	22,4	23,4
Finansiella anläggningstillgångar	2 864,7	3 194,6	3 562,5
Uppskjuten skattefordran	37,9	33,0	33,3
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	139,5	159,1	153,0
Likvida medel	133,2	24,2	87,6
Summa tillgångar	6 960,6	7 298,3	7 722,6
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 033,0	3 312,4	3 733,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	11,8	8,2	8,2
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	3 386,3	3 439,7	3 401,6
Uppskjuten skatteskuld	245,6	222,3	246,5
Övriga långfristiga skulder	49,4	36,3	32,4
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	39,2	73,8	73,6
Övriga kortfristiga skulder	195,3	205,6	226,9
Summa eget kapital och skulder	6 960,6	7 298,3	7 722,6

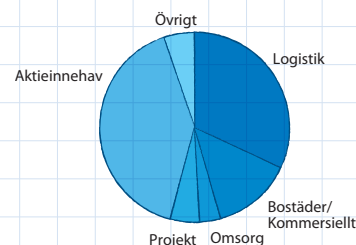
Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 425,5 Mkr (3 513,5). Minskningen kan i huvudsak hänföras till lösen av lån i samband med låneomläggningar och vid försäljningar. Lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klövern uppgår till 895,2 Mkr (931,5). Låneråmen uppgick per 2011-09-30 till 4 211,4 Mkr (3 954,3). Brinova har under de två första kvartalen förlängt ett avtal om revolverande kreditfacilitet om 250 Mkr med Danske Bank från Q3 2012 till Q1 2016, tecknat ett nytt avtal med SEB om fastighetsfinansiering om 91 Mkr, samt tecknat ett avtal med SEB om fastighetsfinansiering inom Omsorg om 233 Mkr. Förlängning av avtal har under tredje kvartalet tecknats med Handelsbanken avseende en revolverande fastighetskredit om 800 Mkr och förlängning av befintlig aktiefinansiering har tecknats med Swedbank om 596,5 Mkr. Bägge avtalen sträcker sig till 2015. Under samma period tecknades ett nytt swap-avtal, omfattande 500 Mkr med en ränta om 2,915 % och löptid till 2021-08-18.

Förändring i eget kapital

Mkr	2011 30 sep	2010 30 sep	2010 31 dec
Ingående balans	3 741,6	2 304,5	2 304,5
Lämnad kontant utdelning aktieägare	-104,4	-91,4	-91,4
Nyemission	-	82,1	82,1
Försäljning egna aktier	-	22,6	22,6
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	3,6	1,7	1,7
Periodens totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	-596,0	1 001,1	1 422,1
Utgående balans	3 044,8	3 320,6	3 741,6
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare	3 033,0	3 312,4	3 733,4
Innehav utan bestämmande inflytande	11,8	8,2	8,2

Fördelning av tillgångar per affärsområde



Skulder till kreditinstitut per 30 sep 2011

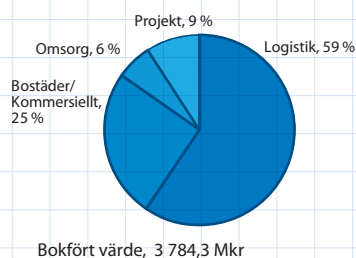
Ränte-förfallår	Mkr	Varav räntetak	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2011	105,1	-	3,5	3,1
2012	580,5	500,0	3,6	16,9
2013	114,7	-	4,6	3,3
2014	1 125,2	1 028,0	3,4	32,8
2015	1 000,0	1 000,0	3,5	29,2
2021	500,0	-	2,9	14,6
Totalt	3 425,5	2 528,0	3,5	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2011-09-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

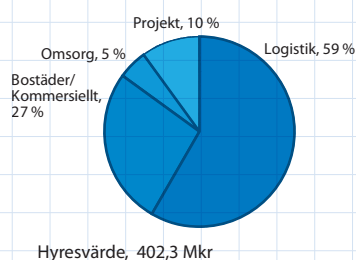
Räntesäkringar via räntetak

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2007	2012	6,0	221,0
2007	2012	5,5	279,0
2009	2014	4,5	1 028,0
2010	2015	4,0	1 000,0
Totalt			2 528,0

Fastighetsbestånd per affärsområde, %



Hyresvärde per affärsområde, %



Fastighetsbestånd

Fastigheterna är koncentrerade till södra och mellersta Sverige.

Fastighetsbestånd per affärsområde

Affärsområden	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr
Logistik	32	433,4	2 239,0	237,0	89	211,8
Bostäder/Kommersiellt	37	134,2	948,6	108,1	92	99,3
Omsorg	4	11,8	237,8	18,4	100	18,4
Summa	73	579,4	3 425,4	363,5	91	329,5
Projekt	14	60,0	358,9	38,8	48	18,8
Totalt fastigheter	87	639,4	3 784,3	402,3	87	348,3

Förändring i fastighetsbeståndet

De projekt och investeringar som genomförs i Brinova ska bidra till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ge ökade kassaflöden och en positiv värdeutveckling.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 155,8 Mkr (38,4), varav större delen avser investeringar i ombyggnationen av Bulten 2 i Åstorp åt Migrationsverket. Fastigheten har per 2011-06-30 sålts till Specialfastigheter med en vinst om 7 Mkr. Brinova har tecknat ett nytt hyresavtal med Grönsakshallen Sorunda AB i Stockholm om förhyrning av ytor för logistik och livsmedelshandtering i fastigheten Nattskiftet 11 i Västberga i Stockholm. Det 10-åriga hyresavtalet omfattar 8 600 kvadratmeter och innebär både ny- och ombyggnad till en beräknad investering om 120 Mkr. På fastigheten Löddeköpinge 37:28 och Beckomberga 1:7 pågår ny- och ombyggnation till omsorgsboende som beräknas vara klart i början av 2012.

Försäljningar och förvärv under perioden framgår av nedanstående tabell.

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Affärsområde	Kommun	Yta, kvm
Frigg 1	2011-01-03	Projekt	Helsingborg	Mark
Gräset 19,20	2011-04-15	Bostäder/Kommersiellt	Landskrona	4 390
Stanstorp 13:12, 18:1, 20:1	2011-04-15	Bostäder/Kommersiellt	Staffanstorps	5 535
Svalan 2	2011-04-15	Bostäder/Kommersiellt	Höganäs	5 150
Njursta 1:21	2011-05-03	Logistik	Upplands Väsby	13 484
Eken 7	2011-06-01	Bostäder/Kommersiellt	Åstorp	362
Bulten 2	2011-06-30	Projekt	Åstorp	4 462
Åhus 42:531	2011-06-15	Bostäder/Kommersiellt	Kristianstad	114
Kristianstad 4:44	2011-09-01	Bostäder/Kommersiellt	Kristianstad	1 806
Totalt				35 303

Fastighetsförvärv

Renen 27	2011-01-03	Omsorg	Helsingborg	2 961
Ädelmetallen 1	2011-02-01	Logistik	Jönköping	20 800
Konen 5	2011-04-01	Projekt	Halmstad	396
Totalt				24 157

Fastighetsbestånd

Mkr	2011-09-30		2010-09-30	
	Bokfört värde	Antal fastigheter	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	3 884,9	92	4 300,2	116
Förvärv	100,3	3	396,4	17
Investeringar i befintliga fastigheter	155,8		38,4	
Försäljningar	-372,0	-8	-784,3	-38
Fastighetsregleringar mm ¹⁾	-		-63,5	-1
Orealiserade värdeförändringar	15,4		-	
Komponentavskrivningar rörelsefastighet mm	-0,1		-0,7	
Totalt	3 784,3	87	3 886,5	94

¹⁾ Mer än hälften av bostadsrätterna i Brf Bruksgatan är sålda per 2010-09-30. Därför konsolideras ej den fastigheten i koncernen.

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 tredje kvartalet 2011 med en volym om ca 2 530 Mkr. En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det bokförda värdet innan justering av det bokförda värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det bokförda värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden. För mer information om fastighetsvärdering se Årsredovisningen 2010, sidan 56.

Aktieinnehav

Brinova har aktieinnehav i de börsnoterade fastighetsbolagen Fabege AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Diös Fastigheter AB (publ), Klöver AB (publ) samt i de onoterade fastighetsbolagen Platzer Fastigheter Holding AB (publ) och Fastighets AB Tornet. Under året har Brinova förvärvat 1 830 000 aktier i Klöver och sålt 250 000 aktier i Diös med ett realisationsresultat om 1,6 Mkr samt sålt 125 000 aktier i Platzer utan resultat effekt. Brinova har deltagit i en nyemission om 37,5 Mkr i Platzer samt har för avsikt att under fjärde kvartalet delta i en nyemission avseende Diös om 100 Mkr.

Aktieinnehav	Antal aktier	Andel av kapital och röstetal, %	Bokfört värde, Mkr
Fabege	23 291 092	14,3%	1 218,1
Wihlborgs	7 733 928	10,1%	674,8
Platzer	12 375 000	24,8%	327,2
Klövern	8 686 452	5,4%	218,0
Diös	5 597 420	15,0%	174,7
Tornet	1 880	10,0%	61,1
Övriga delägda bolag			135,6
Summa bokfört värde			2 809,5

Värdering av aktieinnehav

Vid marknadsvärderingen av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klöver per 30 september 2011 uppgick värdeförändringen till -805,5 Mkr (825,1) i förhållande till värdet per 31 december 2010. Brinova redovisar värdeförändringen i aktieinnehavet mot övrigt totalresultat.

Brinovaaktien

Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, Mid Cap-listan. Stängningskursen den 30 september 2011 var 99,50 kr mot öppningskursen den 3 januari 2011 som var 116,00 kr, vilket innebär en minskning under perioden med 14,2 procent. OMX Stockholm All-Share Index minskade under motsvarande period med 23,1 procent. Under perioden har Brinovaaktien som högst noterats i 129,00 kr och som lägst i 83,25 kr. Se vidare på brinova.se under Ekonomi/Direkt Från Börsen.

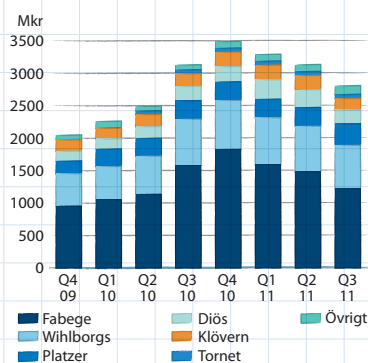
Innehav av egna aktier

Brinova har inget innehav av egna aktier. Vid årsstämman den 20 april 2011 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.

Marknadsutsikter

Brinova ser möjligheter att expandera inom affärsområdena Logistik, Omsorg och Projekt de närmaste åren. Marknaden för effektiva och rätt placerade logistikfastigheter förväntas öka till följd av företagens koncentration och effektivisering av lagerhantering. Inom omsorg finns ett stort behov av moderna och tidsenliga fastigheter i hela landet. Många av de som finns idag är äldre och ineffektiva. Här finns en stor potential för hela koncernen. Utvecklingen i Öresundsregionen är fortsatt stabil med en ökad nettoinflyttning vilket borgar för ett större intresse både inom bostäder och kommersiellt. Hyresnivåerna och vakanserna är i stort sett oförändrade. 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. Innehaven förväntas skapa en långsiktig avkastning i enlighet med våra finansiella mål.

Aktieinnehav per 30 september 2011, Mkr



Beräknat utdelningsgrundande resultat

Koncernen	2011
Mkr	jan-sep
Periodens resultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	209,2
Orealiserade värdeförändringar på kvarvarande fastigheter	-15,4
Återläggning orealiserade värdeförändringar på sålda fastigheter	0,6
Skattekonsekvens	-0,2
Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål	194,2

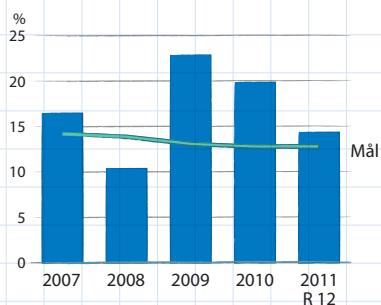
Kursutveckling 2010-01-01 – 2011-09-30



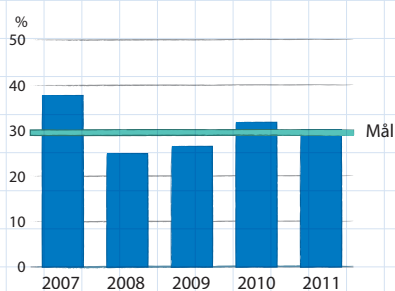
Finansiella mål

Fastighetsrörelsen

Avkastning på eget kapital, fastighetsrörelse

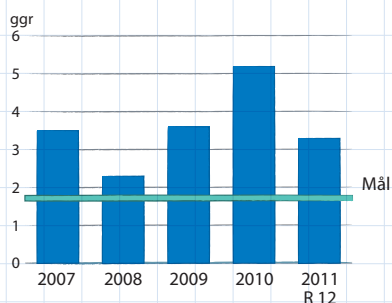


Soliditet, fastighetsrörelse



Koncernen

Räntetäckningsgrad



R 12 = rullande tolv månader

Nyckeltal

Koncernen styrs bland annat med hjälp av ett antal nyckeltal. Tre av dessa mäter de finansiella målen. Avkastningen på eget kapital i fastighetsrörelsen har minskat något som en effekt av investeringar under första halvåret samt nyupplåning. Soliditeten i fastighetsrörelsen når upp till målet om 30 procent.

Nyckeltal	2011	2010	2010	Rullande
	jan-sep	jan-sep	jan-dec	12 mån
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	6,3	6,8	9,2	8,8
Avkastning på totalt kapital, %	4,9	4,0	5,4	6,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	4,5	5,2	3,3
Soliditet, %	43,7	45,7	48,5	43,7
Rörelseresultat, Mkr	229,8	188,3	294,8	336,3
Resultat efter finansiella poster, Mkr	229,8	221,4	316,9	325,3
Periodens resultat, Mkr	212,9	192,2	276,8	297,5
Balansomslutning, Mkr	6 960,6	7 298,3	7 722,6	6 960,6
Aktierelaterade				
Före och efter utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	116,21	126,92	143,05	116,21
Resultat per aktie, kr	8,02	7,42	10,61	11,26
Kassaflöde per aktie, kr	1,75	-3,90	-1,44	4,18
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	26,1	26,1	26,1
P/E-tal	9	9	11	9
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	282,7	277,5	369,6	374,8
Driftsnetto, Mkr	179,3	178,9	229,8	230,2
Hysesvärde, Mkr ¹⁾	402,3	396,8	398,1	402,3
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	87	93	90	87
Uthyrbar yta, tkvm	639,4	653,4	649,3	639,4

¹⁾ På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Nyckeltal för koncernen

Avkastningen på eget kapital för koncernen är i nivå med Brinovas mål. Sedan motsvarande period föregående år har soliditeten (43,7 %) och det egna kapitalet per aktie (116,21) minskat i huvudsak beroende på värdeförändringar i vårt aktieinnehav. Den fortsatt höga soliditeten är en effekt av ett målinriktat arbete med att sälja och omstrukturera högbelånade fastigheter. Det låga ränteläget har bidragit till en räntetäckningsgrad som är långt över målet. För definition av nyckeltal se sista sidan.

Händelser efter periodens utgång

Anders Silverbåge lämnar VD-posten och styrelseuppdraget i Brinova Fastigheter AB den 31 oktober 2011. Fram tills dess Gustaf Hermelin tillträder kommer Peter Andersson (nuvarande Ekonomi- och Finansdirektör) att fungera som tillförordnad VD. Gustaf Hermelin tillträder som ny VD senast under första kvartalet 2012.

Brinovas valberedning inför årsstämman 2012 är utsedd och består per 2011-10-17 av Erik Paulsson företrädande Backahill AB, Sara Karlsson, Svante Paulsson, Mats Paulsson företrädande Peab AB jämte styrelsens ordförande Bo Forsén. Vid ägarförändringar ska enligt beslut på årsstämma ny ägarrepresentant utses.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2011	2010	2010
Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Nettoomsättning	21,0	19,1	35,5
Kostnad för utförda tjänster	-38,1	-35,9	-50,0
Bruttoresultat	-17,1	-16,8	-14,5
Resultat från andelar i koncernbolag	52,9	41,1	76,9
Rörelseresultat	35,8	24,3	62,4
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	37,0	24,4	38,6
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-	-52,5
Resultat från andelar i joint ventures	-	-	-1,4
Räntekostnader och liknande kostnader	-84,9	-43,4	-55,9
Resultat före skatt	-12,1	5,3	-8,8
Skatt på periodens resultat	19,6	9,5	3,4
Periodens resultat	7,5	14,8	-5,4
Rapport över totalresultat			
Periodens resultat	7,5	14,8	-5,4
Periodens övriga totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat för perioden	7,5	14,8	-5,4
Balansräkning	2011	2010	2010
Mkr	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	1,0	0,9	1,3
Finansiella anläggningstillgångar	2 823,0	2 812,8	2 746,8
Uppskjuten skattefordran	17,0	9,9	10,6
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	1 284,0	1 343,5	1 409,0
Likvida medel	61,3	19,4	80,1
Summa tillgångar	4 186,3	4 186,5	4 247,8
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 957,6	2 057,5	2 054,5
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	-	30,0	30,0
Uppskjuten skatteskuld	5,8	12,0	14,6
Skulder till joint ventures	25,0	25,0	25,0
Övriga långfristiga skulder	18,2	1,1	0,7
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	2 131,4	2 004,1	2 010,0
Skulder till joint venture	31,0	27,2	86,2
Övriga kortfristiga skulder	17,3	29,6	26,8
Summa eget kapital och skulder	4 186,3	4 186,5	4 247,8

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, 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. Brinova har från och med 1 januari 2011 upphört med säkringsredovisning av derivatinstrument (räntederivat). Motivet till detta är svårighet att uppfylla kraven för säkringsredovisning, vilket inneburit att en väsentlig del av värdeförändringarna på derivatinstrument under de senaste perioderna har redovisats som ineffektiv del med effekt i finansnetto. Genom upphörande av säkringsredovisning redovisas samtliga värdeförändringar på derivatinstrument i finansnetto. I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för 2010. För närmare information om principerna hänvisas till årsredovisningen.

Nya redovisningsprinciper 2011

Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalande har inte haft någon väsentlig effekt vid upprättande av Brinovas finansiella rapporter per 30 september 2011.

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 intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Brinovas risker beskrivs i Årsredovisningen 2010 på sidorna 30-33. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Helsingborg den 28 oktober 2011
Brinova Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

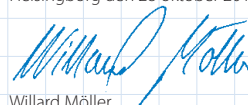
Granskningsrapport

Jag har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari till 30 september 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

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

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

Helsingborg den 28 oktober 2011, Mazars SET Revisionsbyrå AB



Willard Möller
Auktoriserad revisor

B



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 hänförligt till moderbolaget aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående 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:

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

Bokslutskommuniké 2011	23 februari 2012
Delårsrapport januari-mars	25 april 2012
Årsstämma 2012 kl. 15.00 i Helsingborg	25 april 2012
Delårsrapport januari-juni	10 juli 2012
Delårsrapport januari-september	26 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012	27 februari 2013
Delårsrapport januari-mars	24 april 2013
Årsstämma 2013 kl. 15.00 i Helsingborg	24 april 2013

