



Delårsrapport

JANUARI – MARS 2008

Operativa nyckeltal

- Fastighetsintäkterna uppgick under perioden till 71,6 Mkr (79,0)
- Periodens resultat blev 30,0 Mkr (33,2)
- Resultat per aktie¹⁾ uppgick till 1,25 kr (1,47)

1) Antal aktier har i samband med konverteringen ökat från 22 599 231 till 25 101 017

Händelser under perioden

- Brinova går in i nytt stort Göteborgsbolag. Tillsammans med Ernströmgruppen samt Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän bildar Brinova det nya Göteborgsbaserade fastighetsbolaget Platzer Fastigheter AB.
- Brinova bildar ett nytt bolag tillsammans med Katrineholms kommun. Det gemensamma bolaget ska exploatera mark, uppföra, hyra ut, förvalta logistikfastigheter och utveckla Sandbäckens industriområde i anslutning till den planerade godshanteringsterminalen.
- Under 2007 inleddes ett återköpsprogram som fortsatte under perioden. Totalt har 1 305 512 B-aktier köpts tillbaka till ett genomsnittligt pris om 90,66 kronor. Brinovas eget innehav per den 31 mars är 5,2 procent av kapitalet och 3,5 procent av rösterna.

Händelser efter perioden

- Brinova förvärvade Skooghs Fastigheter i Kristianstad. Likvid har delvis erlagts mot egna aktier.

Utsikter – Stark tillväxt i hyresmarknaden

Brinovas har en stark förvärvskapacitet om 1,5 miljarder kronor. Platzer Fastigheter AB, som är inriktat på kommersiella lokaler, har en stor potential och förbättrad marknadsposition i Göteborg. I Helsingborgs- och Öresundregionen är den ekonomiska utvecklingen fortsatt god både vad gäller hyror och fastighetspriser.



Kundanpassad förädling skapar nya realiserbara värden

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

Vision

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

Affärsidé

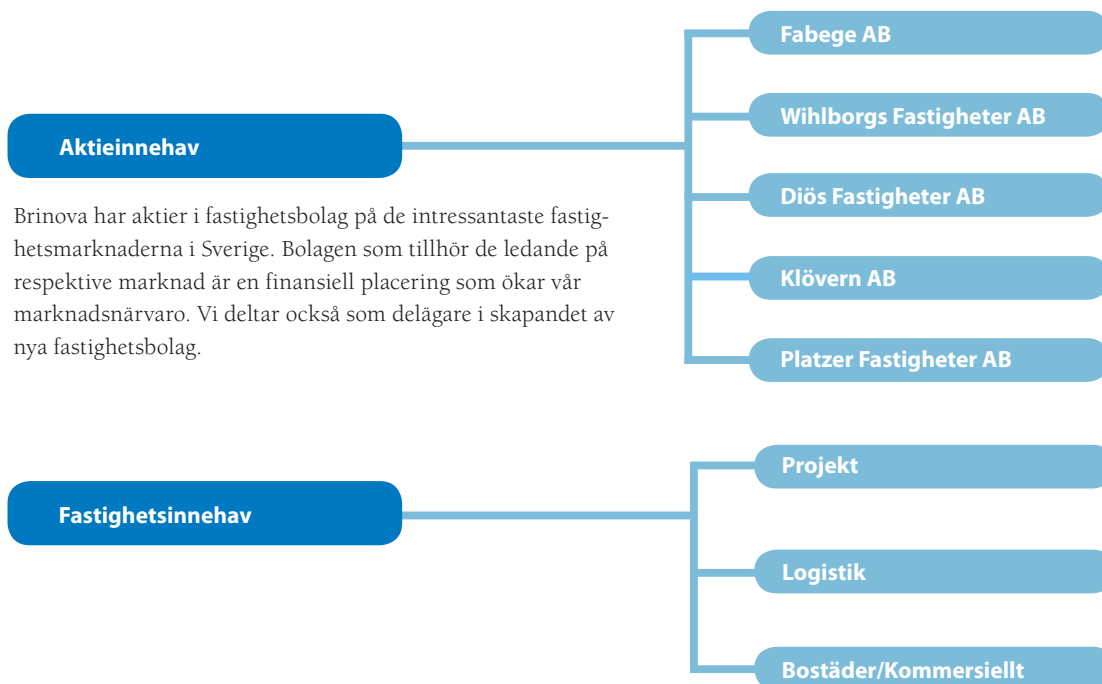
Brinova skapar värden genom att långsiktigt, effektivt och med hög kompetens utveckla fastighetstillgångar på utvalda marknader i Sverige.

Övergripande mål och strategier

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

Vi ska uppnå våra mål genom:

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



Brinovas resultat uppgick under perioden till 30,0 Mkr (33,2)

Året har börjat i ett högt affärstempo och det händer mycket i bolaget just nu.

I januari förvärvade vi i affärsområde Logistik en fastighet i Örebro av DHL, vilket ytterligare fördjupar vår affärsrelation med DHL, som är vår största kund och som fortsatt förblir hyresgäst i fastigheten. Logistikfastighetsmarknaden är fortsatt under tillväxt både vad gäller efterfrågad volym och hyror. Den alltmer växande handeln är naturligtvis en stor drivkraft, men också möjligheten till transport-effektivare lägen, med bättre ekonomi och lägre utsläpp, spelar en stor roll.

Det nya Göteborgsbaserade fastighetsbolaget, Platzer Fastigheter, där vi är 25%-iga ägare, har startat sin verksamhet under ledning av nye VD:n Per-Gunnar Persson. Det innebär att Brinovas tidigare innehav av kontorsfastigheter i Göteborg numer ingår i Platzer. Vi ser med tillförsikt fram mot utvecklingen av detta bolag som blir en stor aktör på den näst största fastighetsmarknaden i landet.

Inom affärsområde Bostäder och Kommersiella lokaler, vars fastighetsbestånd mest är lokaliserat till Helsingborg och Öresundsregionen, gör vår personal ett bra arbete. Ett kvitto på detta fick vi i samband med vår senaste affär med Bergendahls-Gruppen. Vi utökar därmed vårt samarbete från en till fyra fastigheter i Sydsverige med City Gross som hyresgäst. Även vårt senaste förvärv av Skooghs i Kristianstad innebär en förstärkning i Sydsverige. Fastighetsbeståndet består både av Bostäder och Kommersiella lokaler som är koncentrerade till Kristianstad och Åhus.

Jag ser fram emot en bra fortsättning på året och med den engagerade insats Brinovas personal gör, ser jag även fram mot ytterligare givande och lönsamma affärer.



Anders Silverbåge, VD

”Året har börjat i ett högt affärstempo”

”Logistikfastighetsmarknaden är fortsatt under tillväxt”

Helsingborg i maj 2008

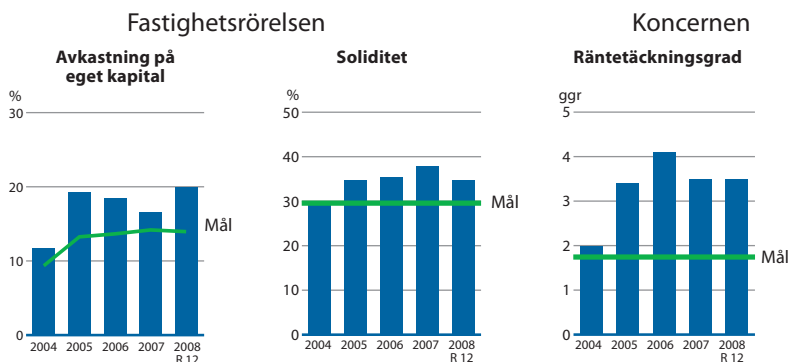
Anders Silverbåge, VD

PS. Vår halvårsrapport kommer redan den 9 juli. Vi kanske ses i Båstad där vi presenterar bolaget samtidigt med Swedish Open i Tennis.

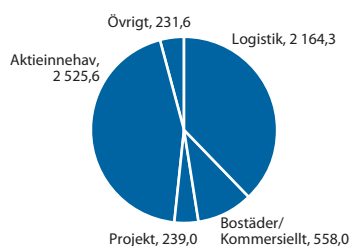
Koncernen i siffror

	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007 jan-dec
Resultat efter finansiella poster, Mkr	37,5	42,3	388,7
Periodens resultat, Mkr	30,0	33,2	351,2
Balansomslutning, Mkr	5 718,5	6 477,0	6 086,7
Före utspädning			
Eget kapital per aktie, kr	98,9	116,6	98,2
Resultat per aktie, kr	1,3	1,5	14,7
Fastighetsintäkter, Mkr	71,6	79,0	308,8
Driftsnetto, Mkr	49,2	52,3	216,4
Hyresvärde, Mkr ¹⁾	302,2	306,0	341,0
Uthyrbar yta, tkvm	575,6	537,5	606,4

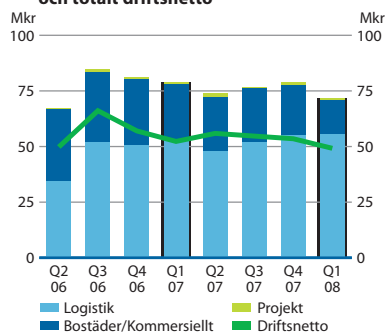
1) På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.



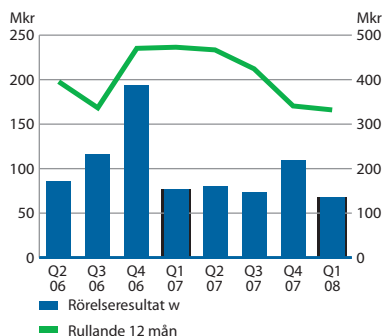
Fördelning av tillgångar per affärsområde, Mkr



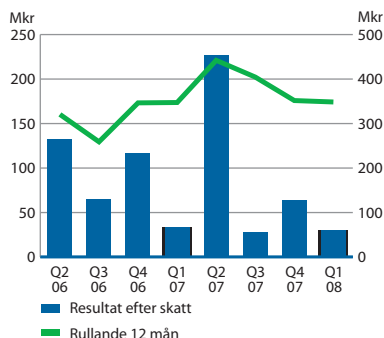
Fastighetsintäkter per affärsområde och totalt driftsnetto



Rörelseresultat



Resultat efter skatt



Händelser under perioden

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

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

Brinova fortsatte sitt återköpsprogram av den egna aktien. Läs mer under ”Brinova Aktien”.

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

Intäkter, kostnader och resultat

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 71,6 Mkr (79,0), varav för affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Projekt respektive 55,5 Mkr (53,4), 15,4 Mkr (24,6), 0,7 Mkr (1,0).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 93 (95) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 22,4 Mkr (26,7), fördelat på affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Projekt respektive 12,7 Mkr (16,1), 8,7 Mkr (9,7), 1,0 (0,9) och 0 Mkr (0). Kostnadsnivån, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, varierar med årstiderna.

Personal

Koncernen har nu totalt 26 (44) anställda, 13 (24) kvinnor och 13 (20) män. Detta motsvarar 24 (35) heltidstjänster.

Driftsnetto

Driftsnetto för perioden uppgick till 49,2 Mkr (52,3), fördelat på affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt, Projekt och Aktieinnehav respektive 42,8 Mkr (37,3), 6,7 Mkr (14,9), -0,3 Mkr (0,1) och - Mkr (-).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till -4,0 Mkr (-5,5).

Marknaden

Längs de stora kommunikationslederna i södra och mellersta Sverige är efterfrågan på areor i logistikfastigheter fortsatt stabil. För bostäder och kommersiella lokaler på orter i södra och mellersta Sverige där Brinova är verksam är efterfrågan fortsatt generellt god. Hyresnivåerna och vakanserna är i stort sett oförändrade. Fortsatt stort intresse finns för investeringar på fastighetsmarknaden.

Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

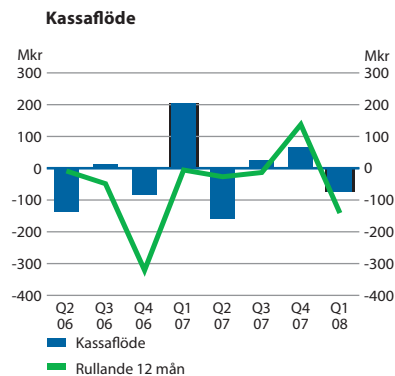
Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 12,0 Mkr (20,3).

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

Kassaflöde

Periodens kassaflöde uppgick till -73,6 Mkr (+205,0). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -22,8 Mkr (-48,2). Förvärv och försäljningar av förvaltningsfastigheter gav ett kassaflöde om -30,6 Mkr (-80,2). Förvärv och försäljningar av tillgångar via dotterföretag gav ett kassaflöde om 103,0 Mkr (+216,4). Ökning av finansiella fordringar gav ett kassaflöde om -341,2 Mkr (-355,9). Sammantaget gav investeringsverksamheten ett kassaflöde om -268,9 Mkr (-219,8).

Förändring av lån uppgick till 218,1 Mkr (473,0) Finansieringsverksamheten gav ett kassaflöde om 218,1 Mkr (473). Koncernens likvida medel uppgick per 31 mars 2008 till 74,1Mkr (215,3).



Finansiering

Eget kapital

Brinovas egna kapital uppgick till 2 352,8 Mkr (2 634,5). Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 41,1 procent (40,7).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna, exklusive de konvertibla skuldebrev och skulder till delägda bolag, uppgick per 31 mars till 3 120,6 Mkr (3 199,9), avseende fastighetskrediter, lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs Diös och Klöverm 1 236,5 Mkr (1236,5). Den genomsnittliga räntan efter hänsyn tagen till räntederivat var 4,0 procent (3,7).

Räntesäkring via räntetak har skett om totalt 1 962,0 Mkr mellan 1-5 år. Aktiefinansieringsvolymen om 957 Mkr säkrades under fjärde kvartalet 2005 till en räntenivå om 3,4-3,7 procent med en löptid om cirka fem år. Under andra kvartalet 2007 räntesäkrades ytterligare 279 Mkr med ett räntetak om 5,5 procent och en löptid om fem år. Fastighetskrediterna är säkrade via fasträntelån, swappar och räntetak. Räntetak för fastighetskrediter per 31 mars 2008 är 726,0 Mkr.

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

Räntebärande skulder per				
Räntefalloår	Mkr	Varav räntetak	Ränta, % ¹⁾	Andel,%
2008	676,5	-	4,6	21,7
2009	178,6	80	4,8	5,7
2010	1 099,0	1 007	4,0	35,2
2011	448,0	375	3,8	14,4
2012	592,3	500	4,7	19,0
2013	126,2	-	4,6	4,0
Totalt	3 120,6	1 962	4,3	100,0

1) Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2008-03-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Konvertibla skuldebrev

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

Instrument	Rate	Value
Svxx 9 mån(0809)	0.0100	4.0750
Svxx 12 mån(0812)	0.0100	4.1050
Stob 2 år(1043)	0.0075	3.7700
Stob 3 år(1048)	0.0100	3.8200
Stob 5 år(1046)	0.0100	3.9500
Stob 8 år(1049)	0.0075	4.0550
Stob 10 år(1051)	0.0254	6.3438
USD/SEK	0.0250	9.3347
EUR/SEK	0.0543	12.3543
GBP/SEK	-0.002	1.4707

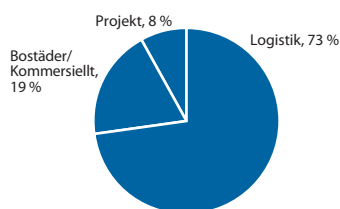
Omsättning (SSE)				
id	höjd	sänk	oför	oms(M)
SASE	106	135	65	1 583
SLSE	28	46	15	1 460
SMSE	36	35	16	33

Fastighetsbestånd per 31 mars 2008

Mkr	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd per 1 januari 2007	3 467,7	69
Förvärv ¹⁾	5,2	2
Investeringar i befintliga fastigheter	25,5	
Försäljningar	-549,0	-4
Komponentavskrivningar rörelsefastighet	-0,1	
Orealiserade värdeförändringar	12,0	
Totalt 31 mars 2008	2 961,3	67

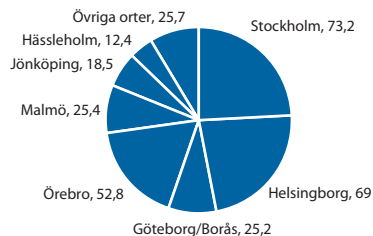
1) Antalet fastigheter har ökat med två via fastighetsregleringar.

Fastighetsbestånd per affärsområde, %



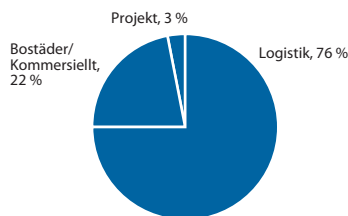
Bokfört värde, 2 961,3 Mkr

Hyresvärde per region, Mkr



Summa, 302,2 Mkr

Hyresvärde per affärsområde, %



Hyresvärde, 302,2 Mkr

Fastighetsbestånd per 31 mars 2008

Fastighetsbeståndet omfattade, per 31 mars 2008, totalt 67 (66) helägda fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 302,2 Mkr (306,0) och ett bokfört värde om 2 961,3 Mkr (3 086,6). Fastigheterna är koncentrerade till södra och mellersta Sverige.

Brinovas totala uthyrningsbara yta uppgick till 575 600 kvadratmeter (537 500), fördelat på affärsområdena Logistik om 458 700 kvadratmeter (402 200), Bostäder/Kommersiellt om 98 400 kvadratmeter (118 800) och Projekt om 18 500 kvadratmeter (14 500).

Investeringar och försäljningar i fastighetsbeståndet

Investeringarna uppgick under perioden till 30,7 Mkr (81,7), varav förvärv av fastigheter stod för 5,2 Mkr (25,1) och investeringar i fastigheter och projekt för 25,5 Mkr (56,6), varav huvuddelen avser investeringar i Bronsringen 1 och 3, Mosås 4:57 och Mosås 4:66.

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

Fastighetsbestånd per affärsområde

Affärsområden per 31 mars 2008	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr
Logistik	29	458,7	2 164,3	228,4	96	219,2
Bostäder/Kommersiellt	25	98,4	558,0	65,9	89	58,9
Summa	54	557,1	2 722,3	294,3	94	278,1
Projekt	13	18,5	239,0	7,9	33	2,6
Totalt fastigheter	67	575,6	2 961,3	302,2	93	280,7

Aktieinnehav

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

Fabege är verksamt i Stockholmsregionen med fokus på kommersiella fastigheter och projekt. Brinovas innehav uppgår till 23 291 091 aktier vilket motsvarar 13,6 procent av kapitalet och röstetalet.

Wihlborgs är verksamt i Öresundsregionen med fokus på kommersiella fastigheter. Brinovas innehav uppgick per den 31 mars 2008 till 3 866 964 aktier motsvarande 10,1 procent av kapitalet och röstetalet.

Diös är verksamt i norra Sverige med inriktning på fastigheter med hög direktavkastning. Brinovas innehav uppgick per den 31 mars 2008 till 5 847 420 aktier som motsvarar 17,2 procent av kapitalet och röstetalet.

Klövern är verksamt i hela södra Sverige och utvecklar med lokal närvaro aktivt kommersiella fastigheter i större svenska städer. Brinovas innehav uppgår till 6 210 958 aktier i Klöver AB motsvarande 3,7 procent av kapitalet och röstetalet.

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

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

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

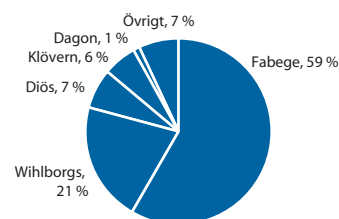
Platzer Fastigheter AB inriktning är kommersiella fastigheter i Göteborg och Mölndal med en tillväxtinriktad strategi. Brinovas innehav i bolaget är 25 procent.

Per den 31 mars 2008 uppgick det bokförda värdet inom aktieinnehav till 2 525,6 Mkr (2 974,9).

Värdering av aktieinnehav

Vid marknadsvärderingen av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös, Klöver AB och Dagon per 31 mars 2008 uppgick den realiserade förlusten till 14,3 Mkr i förhållande till värdet per 31 december 2007, vilket redovisas mot egna kapitalet.

Aktieinnehav per 31 mars 2008, %



Bokfört värde, 2 525,6 Mkr

Aktieinnehav per 31 mars 2008

Aktie	Bokfört värde, Mkr
Fabege	1 479,0
Wihlborgs	524,9
Platzer	172,9
Diös	171,3
Klövern	150,3
Dagon	21,8
Övriga delägda bolag	5,3
Summa bokfört värde	2 525,6

Brinovaaktien

Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, Mid Cap listan. Stängningskursen den 31 mars 2008 var 96,00 kr mot öppningskursen den 2 januari 2008 som var 96,75 kr vilket innebar en minskning under 2008 med ca 0,8 procent. OMXs index (Stockholm, all share) minskade under motsvarande period med 11,1 procent. Under perioden har aktien som högst noterats i 107,5 kr och som lägst i 88,25 kr. Se vidare på brinova.se under Ekonomi/Direkt från börsen.

Innehav av egna aktier

Vid årsstämman den 3 maj 2007 beslutades om bemyndigande för styrelsen att dels förvärva och dels avyttra egna aktier. Under 2007 har ett återköpsprogram inletts som avslutats under perioden. Vid periodens utgång den 31 mars hade totalt 1 305 512 B-aktier köpts tillbaka till ett genomsnittligt pris om 90,66 kronor. Brinovas eget innehav per den 31 mars är 5,2 procent av kapitalet och 3,5 procent av rösterna.

Händelser efter periodens utgång

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

De tre fastigheterna är belägna i Staffanstorp, Höganäs och Ytterby/Kungälv och har en sammanlagd yta uppgående till 19 690 kvadratmeter fördelat på Staffanstorp 5 535 kvm, Höganäs 5 200 kvm och Ytterby/Kungälv 8 955 kvm. Förvärven skedde i bolagsform och tillträde sker den 30 april 2008. Fastigheterna används som detaljhandelsbutiker och är i sin helhet uthyrda till City Gross, som ingår i Bergendahls Gruppen.

Årsstämma avhölls den 24 april 2008.

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

Årsstämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

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

Brinova övertog Skooghs Fastigheter i Kristianstad den 5 maj 2008 genom bolagsförvärv till ett fastighetsvärde om 1 245 Mkr. Likvid lämnades i form av Brinovas egna återköpta aktier till en kurs om 105 kronor per aktie och en kontant del om 13,5 Mkr. Total likvid var 123,5 Mkr.

Beståndets sammanlagda yta uppgår till 132 321 kvm och utgörs av bostäder om 82 891 kvm, kommersiella lokaler om 45 575 och vårdlokaler om 3 855 kvm.

Tillträde sker under maj månad.

Resultaträkningar – koncernen			
Koncernen	2008	2007	2007
Mkr	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Fastighetsintäkter	71,6	79,0	308,8
Fastighetskostnader	-22,4	-26,7	-92,4
Driftnetto	49,2	52,3	216,4
Central administration	-4,0	-5,5	-18,6
Övriga rörelseintäkter	0,4	2,8	5,3
Övriga rörelsekostnader	-	-2,4	-3,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	10,0	11,6	72,9
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12,0	20,3	66,2
Andel i resultat från intressebolag	1,0	-	-
Andel i joint venture resultat	-0,2	-1,8	1,5
Rörelseresultat	68,4	77,3	340,6
Finansiella intäkter	3,3	3,0	204,0
Finansiella kostnader	-34,2	-38,0	-155,9
Resultat efter finansiella poster	37,5	42,3	388,7
Skatt	-7,5	-9,1	-37,5
Periodens resultat	30,0	33,2	351,2
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	30,0	33,2	351,2
Nyckeltal före utspädning			
Eget kapital, kr per aktie	98,9	116,6	98,2
Periodens resultat, kr per aktie	1,25	1,47	14,68
Antal utestående aktier, miljoner	23,8	22,6	24,9
Nyckeltal efter utspädning			
Eget kapital, kr per aktie	98,9	118,6	98,2
Periodens resultat, kr per aktie	1,25	1,44	14,21
Antal utestående aktier, miljoner	23,8	25,1	24,9

För vidare information vänligen kontakta:

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

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

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

Finansiell rapportering

Delårsrapport 2:e kvartalet 2008

9 juli 2008

Delårsrapport 3:e kvartalet 2008

26 november 2008

Beräknat utdelningsgrundande resultat	
Koncernen	2008
Mkr	jan-mars
Periodens resultat	30,0
Orealiserade värdeförändringar på kvarvarande fastigheter	-12,0
Återläggning orealiserade värdeförändringar på sålda fastigheter	0,1
Skattekonsekvens Brinova	3,3
Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål	21,4

Affärsområden			
Koncernen	2008	2007	2007
Mkr	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Fördelning per affärsområde			
Fastighetsintäkter			
Logistik	55,5	53,4	208,0
Bostäder/Kommersiellt	15,4	24,6	96,1
Projekt	0,7	1,0	4,7
Totalt	71,6	79,0	308,8
Rörelseresultat			
Logistik	59,7	57,6	255,6
Bostäder/Kommersiellt	11,8	15,8	85,6
Projekt	-0,3	0,1	5,1
Aktieinnehav	0,8	8,9	10,7
Koncerngemensamt	-3,6	-5,1	-16,4
Totalt	68,4	77,3	340,6

Balansräkningar			
Koncernen	2008	2007	2007
Mkr	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	2 955,6	3 081,1	3 461,9
Övriga materiella anläggningstillgångar	6,4	6,6	6,5
Finansiella anläggningstillgångar	2 615,4	3 006,8	2 396,7
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	67,0	167,2	73,9
Likvida medel	74,1	215,3	147,7
Summa tillgångar	5 718,5	6 477,0	6 086,7
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 352,8	2 634,5	2 446,4
Långfristiga skulder			
Konvertibla skuldebrev	-	342,2	-
Övriga räntebärande långfristiga skulder	3 113,1	3 184,9	3 263,9
Icke räntebärande långfristiga skulder	0,1	5,7	0,3
Uppskjuten skatteskuld	142,3	114,6	143,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	6,7	40,4	24,0
Icke räntebärande kortfristiga skulder	103,5	154,7	209,1
Summa eget kapital och skulder	5 718,5	6 477,0	6 086,7

Nyckeltal			
Koncernen i procent	2008	2007	2007
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Avkastning på eget kapital, procent ¹⁾	1,25	1,25	13,7
Avkastning på totalt kapital, procent ¹⁾	1,21	1,27	8,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	3,5
Soliditet, procent	41,1	40,7	40,2

1) Omräkning har skett av 2007 års siffror avseende perioden januari-mars.

Förändring i eget kapital			
Koncernen Mkr	2008	2007	2007
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Ingående balans	2 446,4	2 673,8	2 673,8
Lämnad kontant utdelning aktieägare	-	-	-146,9
Förändring reserver	-22,7	-72,5	-759,1
Ökning aktiekapital	-	-	25,0
Övrigt tillskjutet kapital	-	-	319,7
Återköp av egna aktier	-100,9	-	-17,3
Periodens resultat	30,0	33,2	351,2
Utgående balans	2 352,8	2 634,5	2 446,4
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare, Mkr	2 352,8	2 634,5	2 446,4

Kassaflöden			
Koncernen Mkr	2008	2007	2007
	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Resultat efter finansiella poster	37,5	42,3	388,7
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-22,7	-29,5	-205,3
Betald skatt	-	-	-1,7
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	14,8	12,8	181,7
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-48,9	-79,9	68,9
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	11,3	18,9	59,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22,8	-48,2	310,4
Tillgångsförvärv	-0,1	-	-124,2
Avyttring av tillgångar via dotterföretag	103,1	216,4	219,8
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-30,6	-81,7	-256,0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	-	1,5	25,5
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-1,1
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-	0,0
Ökning(-)/minskning(+) av finansiella fordringar	-341,2	-355,9	-395,6
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-268,9	-219,8	-531,6
Förändring av lån	218,1	473,0	505,5
Utbetald utdelning	-	-	-146,9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	218,1	473,0	358,6
Periodens kassaflöde	-73,6	205,0	137,4
Likvida medel vid periodens början	147,7	10,3	10,3
Likvida medel vid periodens slut	74,1	215,3	147,7

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat före skatt på 19,4 Mkr (129,3). Investeringar gjordes med 244,1 Mkr (0,1) som bl.a bestod av aktieägartillskott till Brinova Nova 181 AB och aktier i intressebolaget Platzer Fastigheter AB.

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

Omsättningen i moderbolaget, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 6,6 Mkr (6,6).

Resultaträkningar – moderbolaget			
Moderbolaget Mkr	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007 jan-dec
Nettoomsättning	6,6	6,6	25,0
Kostnad för utförda tjänster	-10,0	-11,5	-42,5
Bruttoresultat	-3,4	-4,9	-17,5
Intäkter från andelar i koncernbolag 1)	20,6	133,1	202,3
Kostnader för andelar i koncernbolag 1)	-	-	-6,0
Rörelseresultat	17,2	128,2	178,8
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	9,6	10,0	42,3
Räntekostnader och liknande kostnader	-7,4	-8,9	-31,0
Resultat före skatt	19,4	129,3	190,1
Skatt på periodens resultat	-1,5	-4,1	-4,1
Periodens resultat	17,9	125,2	186,0

1) I intäkter och kostnader från andelar i koncernbolag ingår försäljningar och resultat från andelar i koncernbolag.

Balansräkningar – moderbolaget			
Moderbolaget Mkr	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007 jan-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,7	0,7	0,8
Finansiella anläggningstillgångar	1 939,2	1 622,4	1 746,5
Uppskjutna skattefordringar	14,9	12,1	15,2
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	513,2	411,2	688,9
Likvida medel	74,0	214,7	147,6
Summa tillgångar	2 542,0	2 261,1	2 599,0
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	1 981,0	1 839,0	2 062,7
Långfristiga skulder			
Konvertibla skuldebrev	-	342,2	-
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	545,1	1,1	516,5
Icke räntebärande kortfristiga skulder	15,9	78,8	19,8
Summa eget kapital och skulder	2 542,0	2 261,1	2 599,0

Nyckeltal koncernen

Nyckeltal Koncernen				
	2008	2007	2007	Rullande
	jan-mars	jan-mars	jan-dec	12-mån
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	1,3	1,3	13,7	13,9
Avkastning på totalt kapital, %	1,2	1,3	8,8	5,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,1	3,5	3,5
Soliditet, %	41,1	40,7	40,2	41,1
Rörelseresultat, Mkr	68,4	77,3	340,6	331,7
Resultat efter finansiella poster, Mkr	37,5	42,3	388,7	383,9
Periodens resultat, Mkr	30,0	33,2	351,2	348,0
Balansomslutning, Mkr	5 718,5	6 477,0	6 086,7	5 718,5
Aktierelaterade				
Före utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	98,88	116,57	98,20	98,88
Resultat per aktie, kr	1,25	1,47	14,68	14,52
Kassaflöde per aktie, kr	-3,07	9,07	5,74	4,86
Antal utestående aktier, miljoner	23,8	22,6	24,9	23,8
P/E-tal ¹⁾	7	9	7	7
Efter utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	98,88	118,59	98,20	98,88
Resultat per aktie, kr	1,25	1,44	14,21	14,52
Kassaflöde per aktie, kr	-3,07	8,17	5,48	4,86
Antal utestående aktier, miljoner	23,8	25,1	24,9	23,8
P/E-tal ¹⁾	7	10	7	7
Fastighetsrelaterade				
Hysesintäkter, Mkr	71,6	79,0	308,8	301,4
Driftsnetto, Mkr	49,2	52,3	216,4	213,3
Hysesvärde, Mkr ²⁾	302,2	306,0	341,0	302,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	95	94	93
Uthyrbar yta, tkvm	575,6	537,5	606,4	575,6

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

2) På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde

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

Resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34, Interim Financial Reporting, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation 31, Delårsrapporter för koncerner. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för 2007. För närmare information om principerna hänvisas till årsredovisningen.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

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

Helsingborg den 14 maj 2008, Brinova Fastigheter AB (publ)



*Anders Silverbåge
Verkställande Direktör*

Granskningsrapport

Jag har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari till 31 mars 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och 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 utfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

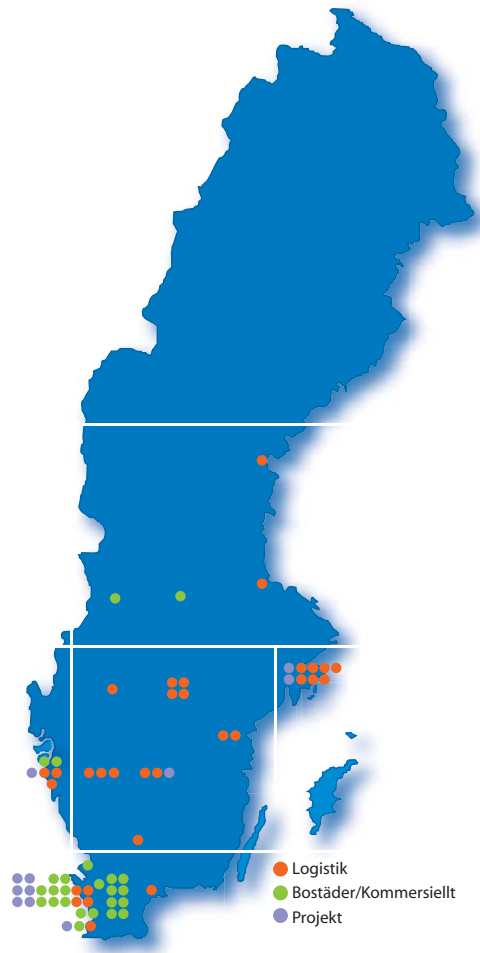
Helsingborg den 14 maj 2008, SET Revisionsbyrå AB



Willard Möller
Auktoriserad revisor

B

Brinovas fastighetsbestånd per 2008-03-31



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

