



ÅRSREDOVISNING 2007

Kallelse till årsstämman

Tid och plats

Årsstämma i Brinova Fastigheter AB (publ) hålls torsdagen den 24 april 2008 klockan 15.00 på Sundspärlan, Fältarpvägen i Helsingborg.

Rätt att delta

För rätt att delta i stämman måste aktieägare vara införd i den av Värdepapperscentralen, NCSD/VPC AB, förda aktieboken senast fredagen den 18 april 2008. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste senast denna dag tillfälligt ha registrerat aktierna i eget namn. Sådan registrering bör begäras i god tid innan stämman hos den som förvaltar aktierna.

Anmälan

Anmälan om deltagande i stämman ska göras senast fredagen den 18 april 2008 klockan 14.00 via e-mail till anmalan@brinova.se. Anmälan kan också lämnas per telefon till 042 - 449 22 00, per fax till 042 - 449 22 99, eller per post till Brinova Fastigheter AB, Verkstadsgatan 13, 252 27 Helsingborg. Vid anmälan ska aktieägare uppge sitt namn, personnummer/organisationsnummer, adress, telefonnummer, eventuella biträden samt antal aktier. Sker deltagandet med stöd av fullmakt, registreringsbevis eller annan behörighetshandling bör denna insändas i god tid före stämman till Brinova Fastigheter AB.

Utdelning

Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning om 5,00 kronor per aktie samt en extra utdelning om 1,50 kronor. Avstämningsdag för utdelningarna föreslås till tisdagen den 29 april 2008. Beslutet om årsstämman enligt förslaget beräknas utdelningarna sändas från VPC måndagen den 5 maj 2008.

Fullständig kallelse kommer att publiceras i början av april.

Aktieägarkontakter

Anders Silverbåge, VD.

Tel. 042-449 22 22. Mobil 0730-70 22 22.
anders.silverbage@brinova.se.

Peter Andersson, Ekonomi- och finansdirektör.

Tel. 042-449 22 44. Mobil 0730-70 22 44.
peter.andersson@brinova.se.

Jonas Hallström, IR/Marknadskoordinator.

Tel. 042-449 22 43. Mobil 0730-70 22 43.
jonas.hallstrom@brinova.se.

Brinova idag	Under fliken
Brinova 2007	1
VD har ordet	2-5
Affärsmodellen	6-9
Verksamheten 2007	10-13
Egenutvecklade projekt 2003-2007	14
Presentation Affärsområden	16-17
Egenutvecklade projekt 2003-2007 forts.	19
Kundsamarbete - Interlink	20
Affärsområde Aktieinnehav	21
Presentation Aktieinnehav	22-23
Värdering och finansiering	24-26
Marknadens aktörer	27
Logistikmarknaden	28-29
Fastighetsmarknaden	30-31
Medarbetare och miljö	32-33
Riskhantering	34-39
Brinovaaktien	40-41
Bolagsstyrning	42-44
Förvaltningsberättelse	45-48
Finansiella rapporter	49
Koncernen	
Resultaträkningar	50
Balansräkningar	51
Förändringar i eget kapital	52
Kassaflödesanalys	53
Moderbolaget	
Resultaträkningar	54
Balansräkningar	55
Förändringar i eget kapital	56
Kassaflödesanalys	57
Noter	58-83
Vinstdisposition samt underskrifter	84
Revisionsberättelse	85
Företagsledning	86
Styrelse	87
6 års översikt	88
Sammanställning fastighetsbestånd	Under fliken
Fastighetsförteckning	Under fliken
Definitioner	På fliken

Innehåll



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

Brinova idag

Brinova är ett modernt och aktivt fastighetsbolag, fokuserat på kundlösningar

Brinova Fastigheter AB är ett modernt, kundfokuserat och framgångsrikt fastighetsbolag som skapar värden genom att utveckla egna strategiskt

belägna logistikfastigheter,

Fastighetsinnehav

kommersiella fastigheter, bostäder och placeringar i andra fastighetsbolag.

Aktieinnehav

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



Projekt

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

Logistik

Tack vare en löpande och djup analys av trenderna inom logistik och varuflöden kan vi tidigt identifiera och förvärva strategiska logistiklägen där vi utvecklar kundanpassade logistik-, lager- och terminalfastigheter. Väletablerade kunder och långsiktiga åtaganden skapar stabila kassaflöden och värdetillväxt.

Bostäder/Kommersiellt

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

Fabege AB

Fabege har fokus på kommersiella fastigheter och projekt i Stockholmsregionen.

Wihlborgs Fastigheter AB

Wihlborgs fokuserar på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Fastighetsbeståndet är beläget i Malmö och Helsingborg, där Wihlborgs är ett ledande bolag, samt i Lund och Köpenhamn.

Diös Fastigheter AB

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

Klövern AB

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

Platzer Fastigheter AB

Under början av 2008 har vi bildat ett gemensamt bolag tillsammans med Ernströmgruppen och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän som fokuserar på Göteborgsregionen.





Brinova 2007

Året som gick i sammandrag

- Hyresintäkterna uppgick till 308,8 Mkr (297,5).
- Periodens resultat uppgick till 351,2 Mkr efter skatt (346,0). Resultat av realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter före skatt ingår med 72,9 Mkr (51,0).
- Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter före skatt ingår med 66,2 Mkr (175,7).
- Brinovas egna kapital justerades ned med 774,5 Mkr efter värdeförändringar i aktieinnehaven.
- Resultat per aktie uppgick till 14,68 kr (17,15)¹⁾.
- Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning med 5,00 kr plus en extra utdelning om 1,50 kr per aktie (5,00 plus en extra utdelning om 1,50 kr per aktie).

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

Viktiga händelser

- 10 fastigheter om totalt 101 tkvm till ett fastighetsvärde av 630,1 Mkr avyttrades med ett sammanlagt realiserat resultat om 72,9 Mkr.
- 6 fastigheter om totalt 38 tkvm till ett värde av 231,5 förvärvades under året.
- Regeringen godkände planerna på utvecklingen av Tostarp, intill E4/E6/E20 öster om Helsingborg. Brinova kan nu utveckla området med nya logistiklokaler.
- Förvaltningskontor i Göteborg öppnat.
- Brinova avyttrade samtliga aktier i Amplion Strukturkapital AB till Catella AB.
- Under 2007 återköptes 189 837 aktier till en genomsnittlig kurs av 91,15 (inklusive courtage).
- Brinovas styrelse antog nya finansiella mål för verksamheten.

Tre starka skäl att investera i Brinova

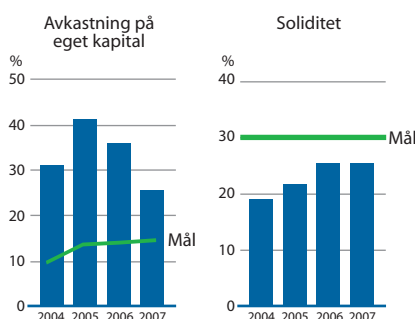
1. Tydliga finansiella mål
2. Intressant projekt- och fastighetsportfölj
3. God resultatutveckling

Koncernen i siffror

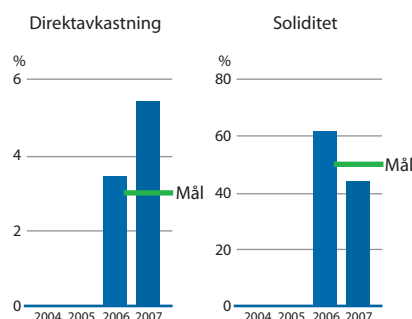
	07-12-31	06-12-31
Resultat efter finansiella poster, Mkr	388,7	428,4
Periodens resultat, Mkr	351,2	346,0
Balansomslutning, Mkr	6 086,7	6 214,9
<i>Före utspädning</i>		
Eget kapital per aktie, kr	98,20	118,31
Resultat per aktie, kr	14,68	17,15
Fastighetsintäkter, Mkr	308,8	297,5
Driftsnetto, Mkr	216,4	219,4
Hyresvärde, Mkr ¹⁾	341,0	335,7
Uthyrbar yta, tkvm	606,4	612,6
Direktavkastning före fastighetsadministration, % ¹⁾	7,4	7,5

1) På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

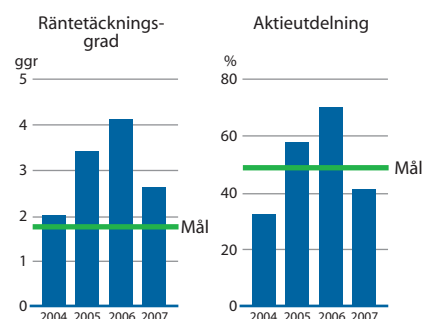
Fastighetsrörelsen



Aktieförvaltningen



Koncernen



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

Brinova är ett modernt fastighetsbolag



Under de fyra år som Brinova varit ett noterat fastighetsbolag har vi utvecklats till en viktig partner för att lösa våra kunders fastighetsbehov

För oss är det kunderna och deras behov som står i centrum, inte fastigheterna. Det är en naturlig utveckling, som vuxit fram ur den kompetens och det nätverk som utgör kärnan i Brinovas affärsmodell.

Brinova är ett modernt, det vill säga flexibelt och transaktionsinriktat men framför allt kundfokuserat fastighetsbolag. Det innebär att vi tänker annorlunda och ofta finner värden som ingen annan hunnit se. Värden som vi kan utveckla med engagemang och kompetens. Att äga fastigheter är viktigt. Men vi ser även avyttringar som en del i förädlingen. Det innebär att vi alltid strävar efter att hitta köpare som har samma grundläggande värderingar som vi. Inom ett område ser vi ett långsiktigt ägande som en viktig del av förädlingen. Det är logistikfastigheter – ett område som vi har unika kunskaper inom. Genom ett framtidsinriktat engagemang med väletablerade hyresgäster och långa avtal

” Brinova är flexibelt och transaktionsinriktat men framförallt ett kundfokuserat fastighetsbolag. ”

ger dessa en stabil intjäning, ett gott kassaflöde och en intressant värdetillväxt, vilket gör det möjligt för oss att utveckla andra fastighetsprojekt.

Vi arbetar därför i huvudsak med att utveckla projekt till fungerande lösningar – i egen regi eller på uppdrag av våra kunder. Detta arbetssätt passar vår aktiva affärsmodell och ger oss möjlighet att agera snabbt med bibehållen lönsamhet.

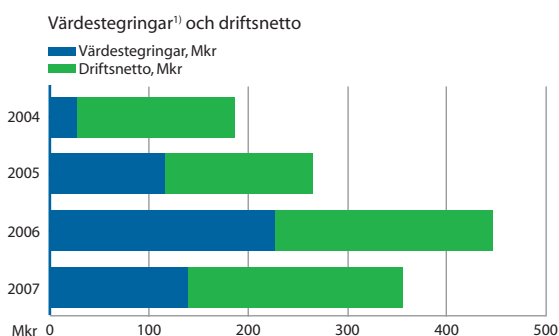
Genom vår förmåga och kapacitet att tidigt identifiera intressanta objekt och lägen, och vår breda marknadskännedom – både internt och genom våra samarbetspartners – kan vi ligga steget före och erbjuda attraktiva lösningar för våra kunder. Och

” Att modellen fungerar visar sig inte minst i vårt resultat efter skatt för 2007 som ökar för femte året i rad. ”

genom att tillföra vår kompetens ökar vi dessutom långsiktigt värdet på fastigheterna.

Samtidigt som vi utvecklar vårt erbjudande ligger vår affärsmodell fast. Att den fungerar visar sig inte minst i vårt resultat efter skatt för 2007 som ökar för femte året i rad. Det beror bland annat på en fortsatt god förvaltning av våra fastigheter som genererar ett stabilt driftsnetto. De realiserade och orealiserade värdestegringarna i vår fastighetsportfölj uppgick till 139,1 Mkr. I takt med att direkt-avkastningskraven ökar och att vi finner nya från grunden utvecklingsbara framtidsprojekt förväntas dock värdetillväxten att öka.

Det finns naturligtvis moln vid horisonten. En turbulent finanssektor med befarade kreditförluster och osäkra räntor kan få betydelse även på den svenska fastighetsmarknaden med lägre fastighetsvärden som följd. För Brinovas del ser jag också detta som en möjlighet. Lägre värderingar skapar möjligheter till intressanta förvärv eftersom det kan tvinga vissa aktörer att realisera delar av sina tillgångar för att leva upp till bankernas villkor. För egen del har vi en låg vakansgrad. Vi har säkrat nya kreditvolymer varav 90 procent till en låg fast räntenivå fram till



1) I begreppet värdestegringar ingår realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

2010/2012. Vi har idag en god soliditet, som naturligtvis påverkar avkastningen på eget kapital. Det minskar vår exponering mot ränteriskerna och ger oss utrymme att även framöver kunna fungera som en aktiv och engagerad partner åt våra kunder. Samtidigt kan vi utveckla fler nya projekt och på så sätt skapa värden, vilka kan återinvesteras i verksamheten.



Kompetensöverföring skapar synergier

Brinova är idag uppdelat i fyra affärsområden. I praktiken sker dock en ständig kompetensöverföring mellan de olika områdena, vilket är en av hemligheterna bakom vår framgång. Genom att förena kompetenser inom olika projekt skapar vi intressanta synergieffekter och får möjligheter att utveckla nya fastighetslösningar som ingen trodde fanns.

Vi kommer att fortsätta fokusera på de områden vi identifierar som tillväxtregioner och där har vi utvecklat starka lokala nätverk. Tack vare dessa får vi snabbt tillgång till information, vilket ger oss större möjligheter att kunna agera på ett tidigt stadium. Vi samarbetar också med externa analysföretag och forskare för att få en så rättvisande bild av den framtida marknadsutvecklingen som möjligt. Denna kunskap gör det möjligt för oss att inte bara följa marknaden utan i många fall aktivt leda den och på så sätt finna affärsmöjligheter före alla andra. Ett exempel på det är Bergendahls etablering av City Gross i Landskrona där vi kan konstatera

Brinova

Projekt

Logistik

Bostäder/Kommersiellt

Aktieinnehav



att vi var bland de första att se den potential som idag är uppenbar för alla. Andra exempel är våra logistikprojekt i Tostarp utanför Helsingborg och Sunnanå utanför Malmö.

Miljöfrågorna har kommit ännu mer i fokus under året och här har Brinova möjlighet att bidra. Bland annat genom vårt arbete med att hitta välplacerade logistiktomter som ökar resursutnyttjandet och begränsar transportsträckorna. Så kommer till exempel den nyss nämnda tomten i Sunnanå, precis vid E20 utanför Malmö, att minska belastningen av tung trafik i stadens centrala delar och förkorta det totala antalet körda mil. När det gäller bostäder och kommersiella fastigheter ligger miljötankandet som en naturlig del av vårt förädlingsarbete, där vi hela tiden strävar efter att reducera energianvändning och optimera driften i övrigt.

Under året blev Brinova dessutom miljöcertifierade enligt ISO 14001. Det är ett viktigt steg på vägen i vårt miljöarbete, men ingalunda det sista.

” Vi får snabbt tillgång till information, vilket ger oss större möjligheter att kunna agera på ett tidigt stadium. ”

Motorn i vår verksamhet är projektutvecklingen. För att snabbt kunna lösa våra kunders fastighetsproblem söker vi hela tiden aktivt efter nya intressanta projektfastigheter att utveckla.

Redan idag har vi en mycket intressant projektportfölj som har en stor potential för framtida värdeutveckling. Här vill jag särskilt lyfta fram logistiksidan där Brinova förvärvat ett antal tomter på mycket intressanta lägen. Den redan nämnda fastigheten vid Tostarp där E4 korsar E6 och E20 är ett exempel på detta. Under året har detaljplanen blivit klar och vi är nu redo att exploatera 280 000 kvm mark i ett ur logistiksynpunkt mycket strategiskt läge, precis intill den nybyggda avfarten.

Vid sidan av de operativa fördelar vi har genom samarbete med bolagen i vår aktieportfölj, kan vi konstatera att vi under året fått en god direktavkastning på vår finansiella placering. Förvisso har vi till följd av en sämre börsutveckling i slutet av 2007, minskat det bokförda värdet på balansdagen. Börsen går upp och ned och vi förväntar oss att värdet på vårt finansiella innehav åter kommer att stiga.

” Aktiv projektutveckling bygger framtida värden. ”

Sammantaget kan jag konstatera att Brinova under året ytterligare utvecklats och förfinat affärsmodellen. På så sätt kan vi fortsätta att möta våra kunders behov. Det vill säga logistikföretagens behov av strategiskt placerade och tekniskt avancerade logistikterminaler, näringslivets behov av funktionella och driftssäkra lokaler på goda lägen och hyresgästernas behov av bra och välhållna lägenheter. Men också seriösa investerarens behov av väl förvaldade fastigheter med god avkastning, kommunernas behov av infrastruktur och moderna fastighetsbestånd samt inte minst våra ägares krav på avkastning.

Jag vill avslutningsvis passa på att tacka alla Brinovas medarbetare för det engagemang ni visat under 2007. Med er, årets resultat, våra väl definierade strategier och en medvetenhet om utmaningarna som ligger framför oss, kan jag inte annat än att se ljusst på framtiden.

Helsingborg i mars 2008

Anders Silverbåge



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.

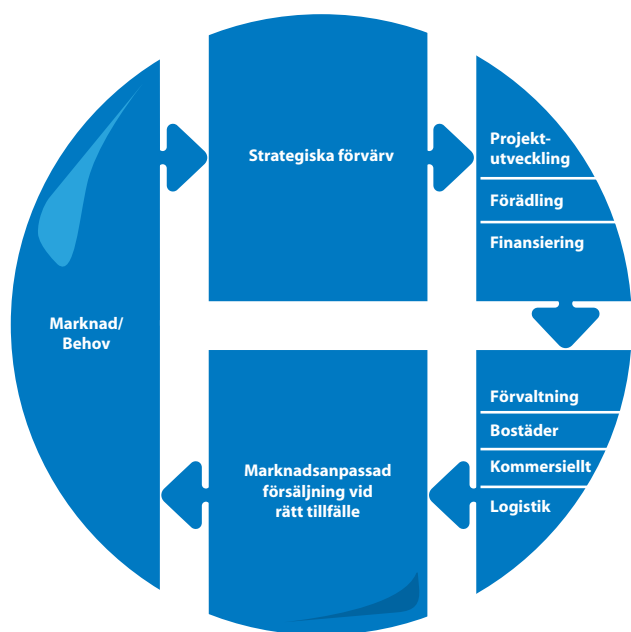
Övergripande mål och strategier

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





Två starka intjäningsområden

Vår affärsmodell bygger på en både dynamisk och värdeskapande samverkan mellan två starka intjäningsområden; projektutveckling och förvaltning av framför allt logistikfastigheter.

Projektutveckling är motorn

Genomtänkta förvärv, målgruppsanpassad förädling och kreativ utveckling är grunden för vår värdetillväxt. En av faktorerna bakom våra framgångar är att vi tidigt arbetar nära både kunden och marknaden för att optimera projektet. Vi gör också egna genomarbetade analyser för att i god tid identifiera och förvärva

strategiska markområden och fastigheter på nya intressanta marknadsområden.

Förädling och utveckling skapar nya värden

Genom en teknisk, marknadsmässig och finansiell utveckling av befintliga fastigheter och tomtmark skapar vi attraktiva objekt med högre värde.

Långsiktig förvaltning ökar värdet

Genom en långsiktig, flexibel, aktiv och kundnära förvaltning av både kommersiella, logistik- och bostadsfastigheter skapar vi ett gott driftsnetto och optimerar hyresvärdena och därmed fastighetsvärdena. Förvaltningen ger oss också flexibilitet att följa marknaden och sälja färdigförädlade projekt när förutsättningarna är optimala.

Försäljning vid rätt tidpunkt realiserar värdet

Försäljningen av färdigförädlade fastigheter frigör resurser till förvärv av nya utvecklingsprojekt med goda möjligheter till värdetillväxt.

Generellt gäller dock att cyklerna för kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter är kortare än de för logistikfastigheter, eftersom de senare, tack vare långa kontrakt och stabila kunder, genererar ett högt och jämnt kassaflöde kombinerat med en accelererande värdeutveckling. Därför utvecklar vi inte primärt nya logistiklokaler för avyttring på kort sikt, utan ökar istället fastighetsbeståndet tillsammans med våra kunder för utveckling på lång sikt. Därmed säkrar vi även ett stabilt kassaflöde. Det gäller även i huvudsak för de fastigheter vi utvecklar i samarbetet med en specifik kund för deras verksamhet.



Gullbergsvass 1:1, Göteborg. En del av nya Platzer Fastigheter AB.

Brinovas finansiella mål

Brinovas styrelse driver verksamheten med ett antal finansiella mål och restriktioner:

Mål Fastighetsrörelsen

Över en konjunkturcykel ska Brinovas fastighetsrörelse uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående till minst den riskfria räntan plus 10 procentenheter. Med riskfri ränta avses den 5-åriga statsobligationsräntan.

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 30 procent.

Mål Aktieinnehav

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

Soliditeten ska långsiktigt uppgå till lägst 50 procent.

Övergripande mål

Aktieutdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av Brinovas vinst efter skatt men före realiserade värdeförändringar²⁾.

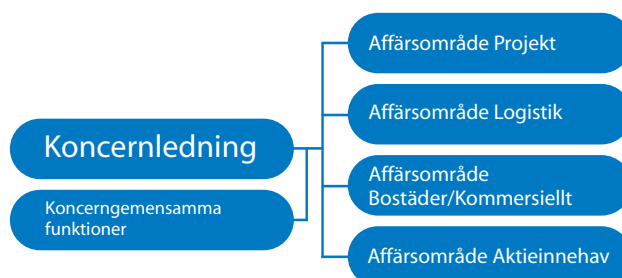
Räntetäckningsgraden bör ej understiga 1,8.

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

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

Bred affärsstruktur för utveckling och förvaltning

Brinovas mångsidiga och flexibla affärsmodell är särskilt lämplig för att utveckla komplexa fastighetsprojekt i egen regi eller genom samarbete. Tack vare logistikmarknadens långa kontrakt med



stabila kassaflöden och de kommersiella lokalernas större möjligheter till avkastning, kan vi också uppnå en god finansiell balans.

Med vår långa erfarenhet och kompetens i att hantera olika typer av fastigheter samt en kontinuerlig och djupgående analys av trenderna inom bland annat logistik och varuflöden, kan vi tidigt identifiera nya strategiskt placerade objekt. Det gör det möjligt att skapa intressanta fastighetskombinationer och därefter överlåta dem till de förvaltande affärsområdena. På så vis kan vi bidra till att förvandla omoderna lokaler eller områden till attraktiva fastigheter med bostäder, butiker och kontor samtidigt som vi löser våra kunders fastighetsrelaterade problem.

Beslutsför organisation

Vi har en väl fungerande organisation formad för att ta snabba, riktiga beslut. Vår styrelse har en mångsidig kompetens. Vi är en väl sammansatt grupp av engagerade, erfarna och mångkunniga medarbetare med stor insikt i marknadsutvecklingen. Vår organisation är platt, med korta beslutsvägar. Det ger oss de förutsättningar som fordras för att nå våra mål. Vi bedriver vår verksamhet i fyra affärsområden.



Numera försålda Magasinet 3 i Helsingborg är en fastighet typisk för Brinova. Vi såg tidigt möjligheten att forma dagens attraktiva hamnmiljö.

Affärsområde Logistik

Här förädlar vi logistikfastigheter till moderna logistikcentra som ytterligare stärker vår fastighetsportfölj. Logistikföretagen har ett uttalat behov av skräddarsydda lokaler och kvalificerad, kompetent förvaltning. I takt med att marknaden efterfrågar nya flexibla lösningar och fokuserar på att köpa in en funktion, snarare än en lokal, arbetar vi med att utveckla attraktiva helhetskoncept.

Affärsområde Projekt

Inom affärsområdet arbetar vi aktivt med att identifiera intressanta lägen och projekt, antingen för våra kunder eller för framtida affärsmöjligheter. Vår portfölj innehåller ett antal projekt som befinner sig i olika intressanta utvecklingsfaser.

Affärsområde Bostäder/Kommersiellt

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

Affärsområde Aktieinnehav

Affärsområdet Aktieinnehav förvaltar våra finansiella och strategiska placeringar.

Vi utvecklar också fastigheter tillsammans med andra aktörer med specifik kompetens i gemensamt ägda bolag.

Fokus på strategiska tillväxtmarknader

Brinova fokuserar på orter i Sverige med god tillväxtpotential.

Öresundsregionen, med 35 procent av Nordens befolkning, och Göteborg med sitt betydande godsflöde, är viktiga marknadsområden för Brinova.

Brinovas logistikfastigheter ligger strategiskt placerade utmed de stora trafiklederna mellan Malmö, Helsingborg, Göteborg och Stockholm. Andra viktiga logistikorter är Karlshamn, Jönköping, Norrköping och Örebro. Här finns en god och långsiktigt stigande efterfrågan på kostnadseffektiva lägen nära motorvägar, järnvägar, flygplatser och hamnar.

Lokal närvaro skapar långsiktiga relationer

Brinovas fokusering på geografiskt väl definierade tillväxtmarknader gör att vi har kunnat utveckla både nära och långsiktiga relationer med kommuner och näringsliv. Detta ger i sin tur möjligheter att skapa strategiska samarbetsprojekt och att i ett tidigt skede få värdefulla kunskaper om de lokala marknadernas behov, hyresnivåer och prisutveckling.



Intressebolag breddar marknaden

Vårt aktieinnehav i fastighetsbolag som Fabega, Wihlborgs, Diös och Klöver'n är också av stor strategisk vikt. Det ger oss en bred geografisk marknad med ett stort kontaktnät och en lokal närvaro i en stor del av Sverige.

Optimerad kapitalstruktur

Brinova har en stark balansräkning som i sin grund regleras av bolagets finansiella mål men kan utöver det varieras över tiden för att säkra bolagets långsiktiga utveckling och förmåga att göra affärer.

Fem avgörande faktorer för våra logistik kunder:

Läge: Våra logistiklokaler ligger i anslutning till de viktiga trafiklederna och i många fall även nära hamnar och flygplatser.

Säkerhet: Brinova driver bland annat utvecklingsprojekt med externa experter för att ytterligare kunna öka säkerheten.

Trygghet: Vår långa erfarenhet och vårt systematiska säkerhetstänkande, tillsammans med vårt långsiktiga åtagande, innebär en trygghet för våra hyresgäster.

Flexibilitet: Vårt kundnära ägande gör att vi kan hitta lösningar där både lagerutrymmen och personal kan användas på ett flexibelt och effektivt sätt. Vi följer också kundens utveckling på lång sikt och kan därför anpassa lokalanvändning och villkor efterhand som behoven förändras.

Engagemang: Vår lokala närvaro och specifika kompetens gör det lätt för oss att vara en aktiv och engagerad samarbetspartner.



Ökat fokus på utvecklingsbara förvärv

Året som gick präglades av ett antal positiva händelser, bland annat Regeringens klartecken för byggnation på den strategiskt belägna logistiktomten vid Tostarp i Helsingborg. Året har även inneburit en tid av utveckling och projektering i de pågående projekt som startats upp i år och under förra året. Samtidigt har vi haft goda intäkter från våra förvaltade fastigheter.

Året i korthet

- Hyresintäkterna uppgick till 308,8 Mkr (297,5).
- Resultatet efter skatt ökade till 351,2 Mkr (346,0).
- 10 (17) fastigheter till ett fastighetsvärde av 630,1 Mkr (293,6) avyttrades med en realiserad värdeförändring om 72,9 (51,0).
- 6 (26) fastigheter till ett värde av 231,5 (1 109,6) Mkr förvärvades.

Femte året med förbättrat resultat

Vi kan för femte året redovisa ett förbättrat resultat efter skatt, även om ökningen 2007 var marginell. Hyresintäkterna och därmed driftsnettot blev i princip lika med fjolåret vilket primärt förklaras av att vi under året i genomsnitt hade en något mindre yta att hyra ut. Dessutom ökade vi under året våra projektytor på bekostnad av kommersiella ytor som på kort sikt har en högre hyresnivå. Tillsammans med en mer modest värdeutveckling på fastighetsinnehavet jämfört med fjolåret, sänktes rörelseresultatet. Det kunde vi emellertid kompensera med ett bättre finansnetto och en lägre skattebelastning vilket är hänförligt till de finansiella placeringarna i intressebolagen. Ett innehav som vi skrev ned med 774,5 Mkr mot eget kapital. Beloppet motsvarar det lägre marknadsvärdet på vårt innehav per den 30 december drivet framför allt av en generellt fallande börs i slutet av året.

Finansiella mål och utdelningspolitik – uppföljning

Fastighetsrörelsen klarar även i år det avkastningsmål som styrelsen satt upp. Förvisso har avkastningen sjunkit något jämfört med 2006. Det beror primärt på att det egna kapitalet, bland

Finansiella mål och utdelningspolitik – uppföljning

	2007		2006		2005		2004	
	Mål	Utfall	Mål	Utfall	Mål	Utfall	Mål	Utfall ¹⁾
Fastighetsrörelsen								
Avkastning på eget kapital, % >	14,1	25,5	13,6	35,8	13,2	41,1	9,3	30,6
Soliditet, % >	30	25,2	30	25,2	30	21,4	30	18,8
Aktieförvaltningen								
Direktavkastning, % >	3	5,4		3,4	-	-	-	-
Soliditet, % >	50	44		61,4	-	-	-	-
Koncernen								
Räntetäckningsgrad, ggr >	1,8	2,6	1,8	4,1	1,8	3,4	1,8	2,0
Aktieutdelning, % >	50,0	39,3 ²⁾	50,0	69,9	50,0	57,6	50,0	32,3

1) Omräknat enligt IFRS.

2) Styrelsens förslag till årsstämman. Baserat på antal utestående aktier 23 795 505 aktier per den 26 februari 2008. Totalt antal registrerade aktier är 25 101 017 aktier.

annat efter att det tillförts 344,7 Mkr efter konverteringen av Backahills konvertibler, i genomsnitt var högre under 2007 än 2006, trots värdeminskningen av aktieinnehavet med 774,5 Mkr under kvartal 4. Det innebär också att soliditeten som beräknas på balansdagen i genomsnitt kan sägas vara bättre än den redovisade siffran för 2007, även om vi ännu inte nått vårt mål. Soliditeten förväntas åter att öka i takt med att börsklimatet förbättras. Det är också värt att notera att soliditeten endast är tre procentenheter lägre än föregående år trots den signifikanta värdeminskningen av aktieinnehavet.

Värdeminskningen av aktieinnehavet förklarar också gapet mellan uppnådd och målsatt soliditet för aktieförvaltningen. Målet för direktavkastningen klaras med råge.

Koncernens räntetäckningsgrad överträffades för femte året i rad.

Utdelningen, som under de senaste åren överstigit målen, når trots den extra utdelningen 2007 inte ända upp till målsatta 50 procent. På så sätt stärker vi bolagets kapacitet att göra affärer på en turbulent marknad.

Marknaden gagnar Brinova

Marknadens minskade direktavkastningskrav har medfört både högre priser och ökad konkurrens inom de flesta marknadssegmenten. Kraven på att finna köpobjekt med utvecklingspotential har därmed ökat vilket vi bedömer vara till gagn för Brinova.

Dynamik driver projektmarknaden

Marknaden för projektfastigheter drivs helt av kundernas efterfrågan. Ökade handelsvolymerna bidrar till en ökad efterfrågan både inom logistik och andra sektorer. Här har Brinova tagit en stark position och visat att vi har hög kompetens och är konkur-

renskraftiga. Inom logistikmarknaden går utvecklingen dessutom mot allt större enheter vilket skapar ökade möjligheter då mindre lokaler kan omvandlas till nya användningsområden.

Tillgången på projektfastigheter har under året varit god och ser ut att vara så även framöver.

De hittills låga räntorna har inneburit en god bostadskonjunktur med hög efterfrågan på nya projekt. Trenden med fallande räntor är dock bruten, vilket på längre sikt antas få en positiv inverkan på den framtida efterfrågan inom bostadssektorn. Det kan öppna upp för framtida möjligheter.

Logistik är en tillväxtmarknad i omvandling

Den underliggande tillväxten på logistikmarknaden är god och en allt större grad av outsourcing ökar kundunderlaget. Utvecklingen inom handel och produktion ökar behovet av centrala distributionscentra och tredjepartslogistik. Samtidigt är det få fastighetsbolag som har kunskap och kapacitet att förädla och förvalta logistikfastigheter. För Brinova, som redan är en ledande aktör på marknaden för utveckling och uthyrning av logistiklokaler, är detta positivt.

Tack vare vår kompetens inom logistik och vårt utvecklade nätverk kan vi genom att analysera trenderna och identifiera de framtida logistiknaven förvärva mark på strategiska lägen till attraktiva priser. Goda exempel på detta är de förvärv som under året gjordes i Helsingborg, Malmö och Norrköping.

Fortsatt efterfrågan på kommersiella fastigheter

Marknaden utvecklas fortfarande starkt och efterfrågan på bostäder och kommersiella fastigheter är mycket god. Utvecklingen för

kommersiella fastigheter sker i de tillväxtområden som Brinova fokuserar på. Vi har i dagsläget fastigheter på en antal strategiska orter i Sverige samt förvaltningskontor i Stockholm, Göteborg, Helsingborg och Hässleholm.

Fortsatt efterfrågan på bostäder

Den kommersiella marknaden driver i sin tur bostadsmarknaden, där tillväxten sker i form av bostads- och äganderätter. Nyproduktion av hyresrätter är fortsatt låg. Överhuvudtaget går utvecklingen mot allt färre hyresrätter till förmån för bostads- och äganderätter.

Värdetillväxt, fastigheter realiserade 2007

Brinova bokför, i enlighet med IFRS, löpande fastigheternas värdeökning som realiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

Brinova sålde direkt eller via delägda bolag under året 10 fastigheter med ett fastighetsvärde om 630,1 Mkr och med en realiserad vinst om 72,9 Mkr. Totalt uppgår skillnaden mellan det fastighetsvärde som försäljningspriset baseras på och det historiska anskaffningsvärdet till 191,6 Mkr.

Sålda fastigheter (exklusive försäljningar via delägda bolag)

Affärsområde	Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta, tkvm
Logistik	Hammaren 1	Klippan	24
Logistik	Hammaren 2	Klippan	18
Kommersiellt	Terminalen 1	Trelleborg	33
Kommersiellt	Halmstad 3:126	Halmstad	2
Kommersiellt	Mölletofta 1:19	Klippan	5
			81



Darehallen 1,
Hässleholm.

Förvärv under 2007

Brinova köpte 6 fastigheter motsvarande ett fastighetsvärde om 231,5 Mkr. Inom affärsområde Logistik förvärvades en fastighet i Göteborgsområdet, Gasklockan 2 i Mölndals kommun. Fastighetsvärdet uppgick till 40 Mkr och ytan om cirka 4 500 kvm med en tillhörande byggrätt om 3 000 kvm. Projektfastigheten Backa 23:5 i Göteborgs Stad förvärvades till ett fastighetsvärde om 65 Mkr. Fastighetens yta uppgår till cirka 13 000 kvadratmeter med en tomt om cirka 45 000 kvadratmeter.

Inom affärsområdet Projekt förvärvades del av Lockarp 8:4 utanför Malmö, som sedermera fastighetsbildats till Bronsringen 1 och Bronsringen 3. Markområdena omfattar 42 900 kvadratmeter.

Händelser efter årets utgång

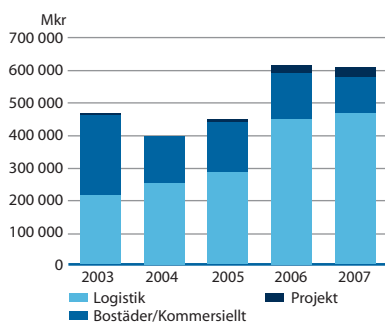
Tillsammans med Ernströmgruppen och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän bildades ett nytt gemensamt bolag. Det nya bolaget avser att förvärva Platzer Fastigheters centrala Göteborgsbestånd, LänsPlatzers fastigheter i Högsbo/Sisjön, delar av Brinovas Göteborgsbestånd samt Länsförsäkringars fastighet Gullbergsvass 1:9 vid Lilla Bommen. Det totala fastighetsvärdet uppgår till 3,2 miljarder kronor.

I februari kom Brinova och Katrineholms kommun överens om att bilda ett nytt bolag tillsammans. Bolaget, som föreslås få namnet Katrineholms Logistikcentrum AB, ska ägas till 51 procent av Brinova Fastigheter AB och till 49 procent av Katrineholms kommun.

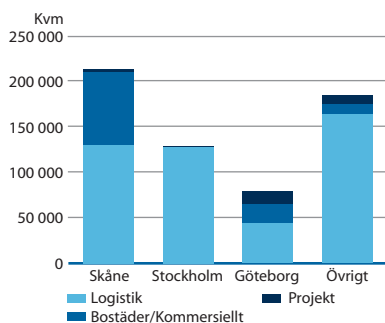
Fastighetsförvärv under 2007

Affärsområde	Fastighetsbeteckning	Kommun	Uthyrbar yta, kvm
Projekt	Bronsringen 1 och 3 (fd Lockarp 8:4)	Malmö	mark
Projekt	Backa 23:5	Göteborg	13 340
Logistik	Gasklockan 2	Mölndal	4 532
Projekt	Del av Tostarp 1:1	Helsingborg	mark
Projekt	Godsvagnen 6	Örebro	19 600
			37 472

Uthyrbar yta per affärsområde

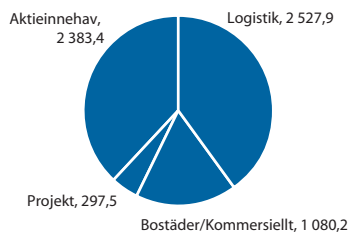


Fastigheternas lokalisering

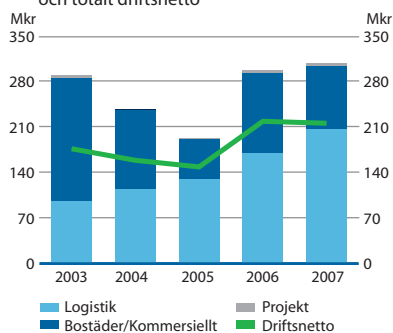


Bruksgatan 29,
Helsingborg.

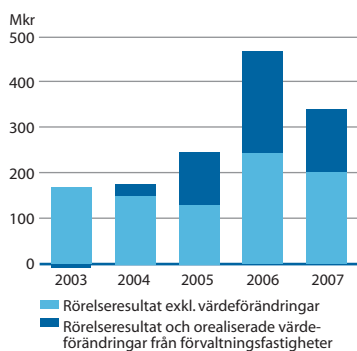
Fördelning av tillgångar per affärsområde, Mkr



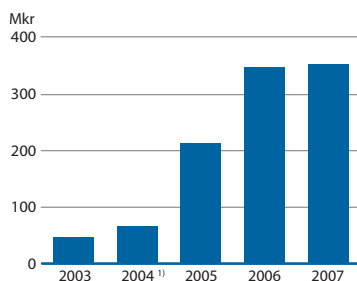
Fastighetsintäkter per affärsområde och totalt driftsnetto



Rörelseresultat



Resultat efter skatt



1) Omräknat enligt IFRS.

Affärsområden

Koncernen	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Fördelning per affärsområde		
Fastighetsintäkter		
Logistik	208,0	170,3
Bostäder/Kommersiellt	96,1	123,7
Projekt	4,7	3,5
Totalt	308,8	297,5
Rörelseresultat		
Logistik	255,6	276,9
Bostäder/Kommersiellt	85,6	155,1
Projekt	5,1	1,1
Aktieinnehav	10,7	44,7
Obligationer	-	4,8
Koncerngemensamt	-16,4	-12,5
Totalt	340,6	470,1

Nyckeltal koncernen

	2007	2006	2005
Finansiella			
Avkastning på eget kapital, %	13,7	16,1	19,3
Avkastning på totalt kapital, %	8,8	10,4	10,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	4,1	3,4
Soliditet, %	40,2	43,0	34,7
Rörelseresultat, Mkr	340,6	470,1	345,7
Resultat efter finansiella poster, Mkr	388,7	428,4	247,6
Periodens resultat, Mkr	351,2	346,0	212,2
Balansomslutning, Mkr	6 086,7	6 214,9	4 662,5
Fastighetsrelaterade			
Fastighetsintäkter, Mkr	308,8	297,5	212,4
Driftsnetto, Mkr	216,4	219,4	149,1
Hyresvärde, Mkr	341,0	335,7	251,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	96	96
Uthyrbar yta, tkvm	606,4	612,6	448,0
Direktavkastning före fastighetsadministration, %	7,4	7,5	8,2



Egenutvecklade projekt i Brinova 2003-2007

		Fastighetsvärde, Mkr
Vindtunneln 1 Borås Logistik		120
Köpingsgården 1 Helsingborg Logistik		210
Gräset 19 Landskrona Kommersiellt		80
Solfångaren 1-4 Lund Bostäder		283
Högsbo 21:2 Göteborg Logistik och handel		204
Lennart 17 Västerås Kommersiellt		258



Affärsområde



Projekt

Anders Silverbåge, affärsområdeschef

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

Affärsområdet bestod per 2007-12-31 av 11 projektfastigheter med ett bokfört värde om 240 Mkr. Dessutom driver affärsområde Projekt utveckling inom ramen för de förvaltande affärsområdena samt genom delägda fastigheter.



Logistik

Mikael Halling, affärsområdeschef

Affärsområdet Logistik förvärvar, förädlar och förvaltar logistikcentra åt handelsföretag och distributörer utmed de centrala kommunikationslederna i Sverige.

Affärsområdet bestod per 2007-12-31 av 31 logistikfastigheter vid Sveriges viktigaste transportleder med en uthyrbar yta om 465 200 kvm och med ett bokfört värde om 2 183,8 Mkr. De kontrakterade fastighetsintäkterna uppgick till 221,1 Mkr.



Bostäder/Kommersiellt

Göran Jönsson, affärsområdeschef

Affärsområdet Bostäder/Kommersiellt förvärvar, förvaltar och vidareutvecklar bostäder och kommersiella lokaler på tillväxtorter i södra Sverige.

Per 2007-12-31 bestod beståndet av 27 fastigheter med en uthyrbar yta om cirka 113 300 kvm och ett bokfört värde om 1 043,9 Mkr. De kontrakterade fastighetsintäkterna uppgick till 93,7 Mkr.

Året i korthet

- Regeringen godkände planerna på utvecklingen av Tostarp, öster om Helsingborg. Brinova kan i och med detta realisera sina tidigare planer tillsammans med Helsingborgs Stad och utveckla området med nya logistiklokaler. 
- Projektfastigheten Backa 23:5 i Göteborgs Stad förvärvades till ett fastighetsvärde om 65 Mkr. Fastighetens yta uppgår till cirka 13 000 kvadratmeter med en tomt om cirka 45 000 kvadratmeter.
- Projektstart för byggnation av bostadsrättsfastighet i centrala Helsingborg bestående av 16 moderna bostadsrätter om cirka 1 500 kvadratmeter och cirka 600 kvadratmeter attraktiva butiksytor i gatuplan intill gågatan. Fastigheten ligger i anslutning till Brinovas befintliga fastighet Unionen.
- I Malmö förvärvades och fastighetsbildades Bronsringen 1 och Bronsringen 3. Markområdena som är 42 900 kvadratmeter är beläget i direkt anslutning till yttre ringleden. Här uppförs ny regiondepå åt Cramo för södra Sverige.
- Hyresintäkterna ökade från 170,3 till 208,0 Mkr primärt som ett resultat av ökade ytor samt indexerade hyreshöjningar.
- Direktavkastningen som på kvarvarande fastigheter vid periodens slut uppgick till 8,5 procent belastas av ökade vakansgrader som är en följd av förvärv av strategiskt korrekta men för tillfället outhyrda lokaler som vi inom en snar framtid räknar med att hyra ut.
- Rörelseresultatet minskade från 276,9 till 255,6 Mkr. Det är en följd av lägre realiserade och marknadsdrivna realiserade värdeökningar i fastighetsbeståndet.
- Försålt fastigheterna Hammaren 1 och Hammaren 2 i Klippan med en realiserad vinst om 33,7 Mkr.
- Förvärv av fastighet i Göteborgsområdet, Gasklockan 2 i Mölndals kommun. Fastighetsvärdet uppgick till 40 Mkr och ytan om cirka 4 500 kvm med en tillhörande byggrätt om 3 000 kvm.
- Förvärv av logistikfastigheten Godsvagnen 6 i Örebro till ett fastighetsvärde om 90 Mkr. Fastighetens yta uppgår till 19 600 kvadratmeter bestående av huvudsakligen lager.
- Hyresintäkterna minskade från 123,7 till 96,1 Mkr som ett resultat av en under året mindre genomsnittlig uthyrbar yta.
- Direktavkastningen på kvarvarande fastigheter vid periodens slut 6,3 procent.
- Rörelseresultatet minskade från 155,1 till 85,6 Mkr. Ett resultat av dels den mindre hyresintäkten och dels av en lägre marknadsdriven värdeökning i fastighetsbeståndet än 2007.
- Brinova försålde sin andel av fastighetsbolaget som innehöll Domnarvet och Mandelblomman 1 i Stockholms stad, Ekplantan 1 och Revisorn 3 i Sollentuna kommun och logistikfastigheten Kallhäll 9:36 i Järfälla kommun.
- Den färdigförädlade fastigheten Halmstad 3:126 om 4 139 kvm försålde. Den realiserade vinsten efter skatt uppgick till 4 Mkr.
- Försålt villafastigheter tillhörande Ladan 6 med flera i Båstad med en realiserad vinst om 2,8 Mkr.
- Försålt fastigheten Terminalen 1 i Trelleborg med en realiserad vinst om 16,3 Mkr.
- Försålt fastigheten Mølletofta 1:19 med en realiserad vinst om 1,3 Mkr.
- Lansering av ny bostadssajt för pågående bostadsbyggen.

Kommentarer till 2007

Vi har sedan länge tidigt kunnat identifiera logistikomter som har ett värde dels för våra kunder och dels för miljön som tjänar på kortare transportsträckor. Vi har också fokuserat på strategiska samarbeten med företag, som Lindab och Bergendahlgruppen, och kommuner, som Örebro, Helsingborg och Katrineholm. Det är en arbetsmodell som kommer att öka framöver.

Ett exempel på både långsiktighet, framsynighet och samarbete är Tostarp utanför Helsingborg där vi tillsammans med Helsingborgs stad utvecklar ett nytt strategiskt logistikområde. En lösning som har blivit verklighet tack vare vår vilja och våra möjligheter att identifiera och investera i den potential som finns i ett område av den här typen.

Vårt arbete styrs i stor utsträckning av våra kunders behov än av geografiska begränsningar. Genom vårt väl utvecklade nätverk kan vi följa våra kunder och lösa deras lokalbehov. Och genom vår finansiella styrka kan vi dessutom ta projekt där andra inte har vårt långsiktiga perspektiv.

Under året har vakansgraden ökat. Det beror på att vi förvärvat nya outhyrda lokaler som till exempel Gasklockan 2 i Mölndal. Ett annat är Hästhagen i Helsingborg där vi tog en position för att ha möjlighet att erbjuda våra kunder möjligheter att expandera. Något som redan blivit verklighet då den befintliga hyresgästen GreenCargo i början av 2008 tecknat kontrakt på ytterligare 18 800 kvm.

För att ytterligare möta konkurrensen och kunna erbjuda prisvärda logistiklösningar har vi under året tagit fram ett koncept för typhus vad gäller logistiklokaler. Under 2008 kommer vi att lansera tre typer av färdiga lokaltyper på den svenska marknaden. Genom ett samarbete med Peab kan vi därmed snabbt och enkelt lösa våra kunders behov av enklare logistiklokaler till ett mycket konkurrenskraftigt pris.

Under året har vi också byggt en ny logistikterminal till DHL i Örebro. Projektet är ett bra exempel på hur vi samarbetar med våra kunder.

Under året har hyresintäkterna sjunkit något vilket är en följd av att ett antal färdigförädlade fastigheter försålts. Arbetet med att utveckla och förvalta fastigheterna i vår portfölj har fortgått under året. Bland annat pågår utvecklingen av T4-området i Hässleholm. Här omvandlar vi fastigheterna Remonten 1 och Tre Överstar 1 för skolverksamhet åt Hässleholms kommun. Vi bygger även ut fastigheterna Magasinet 1 och 4 med cirka 1000 kvm åt Inredabutiken.

I Helsingborg bygger vi om fastigheten Spanien 11 för att utöka ytan för Skånetrafiken och fastigheten Afrika 18 för Meri textil och reklam. I fastigheten Unionen 24 har vi genomfört rivningsarbetena och påbörjat nybyggnation av två nya butikslokaler och 16 bostadsrättslägenheter. För fastigheten Unionen 16 pågår projekteringsarbetet för nybyggnation ovanpå garaget för cirka 1 200 kvm kontor.

Vi ser framöver allt fler intressanta affärsmöjligheter. Det finns ett antal projekt som skapats under den rådande högkonjunkturen som ännu inte realiserats. När konjunkturen nu tycks vika har dessa börjat bjudas ut till försäljning efterhand som de ursprungliga parterna får svårigheter att finansiera genomförandet.

Händelser efter periodens utgång

Under början av 2008 har vi beslutat att bilda ett gemensamt bolag tillsammans med Ernströmgruppen och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Det nya bolaget kommer att förvärva delar av parternas Göteborgsbestånd. Bolaget kommer preliminärt att få ett fastighetsbestånd om 280 000 kvm värt 3 200 Mkr. Vår andel av bolaget kommer att uppgå till 25 procent.

Med bildandet av det nya fastighetsbolaget stärker vi vår marknadsposition ytterligare i Göteborg.

Tillsammans har DHL och Brinova gemensamt skött projektering och upphandling.

Händelser efter periodens utgång

Ett annat exempel på samarbete är det bolag som, givet slutgiltigt godkännande av kommunfullmäktige och Brinovas styrelse, i början av 2008 kommer att bildas 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 och förvalta logistikfastigheter samt utveckla industriområde i anslutning till den planerade godshanteringsterminalen.

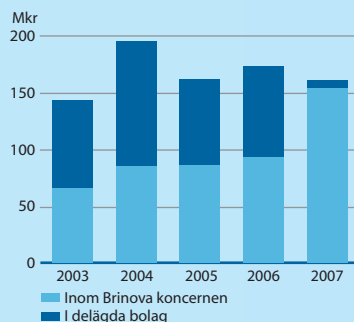
För närvarande sker också diskussioner om liknande samarbetsprojekt med andra kommuner runt om i landet.

Arbetet med att utveckla Oxie Centrum i Oxie utanför Malmö går vidare. Under året har vi bland annat påbörjat en ombyggnad av fastigheterna Oxievång 2, 3 och 6 för Fitness 24 Seven. Här projekterar vi även för en ombyggnad av det gamla daghemmet till ett LSS-boende och bostadslägenheter samt en ombyggnad av vårdcentralen. Arbetet med en ny detaljplan för nybyggnation på den sida som vetter mot pendeltågsstationen har också påbörjats under året.

Nyckeltal

Projektinvesteringar

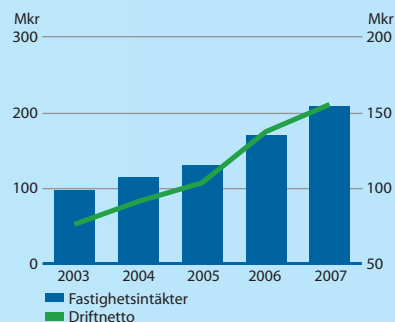
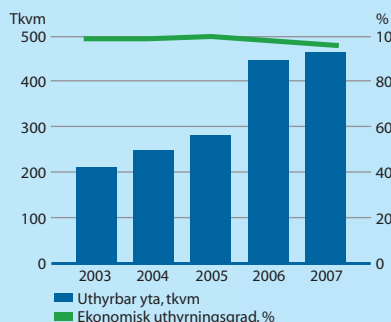
	07-12-31	06-12-31
Antal fastigheter	11	10
Uthyrbar yta, tkvm	27,9	22,0
Bokfört värde, Mkr	240,0	147,9
Hyresvärde, Mkr	11,9	11,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	49	0
Kontrakterad årshyra, Mkr	5,8	8,3
Utfall fastighetsintäkter, Mkr	4,7	3,5
Utfall driftsnetto, Mkr	0,2	1,1
Antal kontrakt	27	29



Ekonomisk uthyrningsgrad

Fastighetsintäkter och driftsnetto

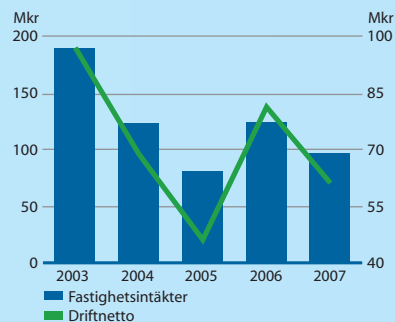
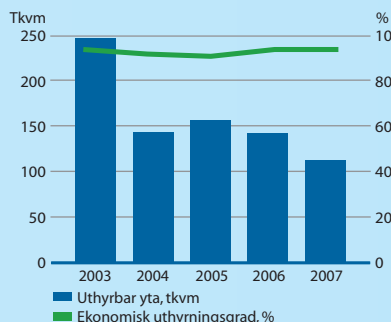
	07-12-31	06-12-31
Antal fastigheter	31	28
Uthyrbar yta, tkvm	465,2	447,5
Bokfört värde, Mkr	2 183,8	2 093,5
Hyresvärde, Mkr	229,2	213,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96	98
Kontrakterad årshyra, Mkr	221,1	208,6
Utfall fastighetsintäkter, Mkr	208,0	170,3
Utfall driftsnetto, Mkr	155,1	137,1
Antal kontrakt	72	71



Ekonomisk uthyrningsgrad

Fastighetsintäkter och driftsnetto

	07-12-31	06-12-31
Antal fastigheter	27	30
Uthyrbar yta, tkvm	113,3	143,1
Bokfört värde, Mkr	1 043,9	1 153,3
Hyresvärde, Mkr	99,9	110,4
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94
Kontrakterad årshyra, Mkr	93,7	104,3
Utfall fastighetsintäkter, Mkr	96,1	123,7
Utfall driftsnetto, Mkr	61,1	81,2
Antal kontrakt	286	299



Fastighetsvärde, Mkr

Hammarén 1 och 2
Klippan
Logistik



327

Törsjö 2:49
Örebro
Logistik



340

Bronsringen 1 och 3
Malmö
Kommersiellt



64

Mosås 4:66
Örebro
Logistik



79

Kopparverket 11
Helsingborg
Logistik



74

Ametisten 5
Helsingborg
Logistik



62

Värdeökning

Totalt: 1 208

+ 32,9 %



”Brinovas kompetens är värdefull för oss”

För Christian Hallberg, VD i Interlink, är det Brinovas kompetens inom både fastigheter och logistik som är den stora fördelen. Något han drog nytta av när de byggde en ny logistiklokal i samband med uppdraget åt Kemira Kemi i Helsingborg.

Redan 1941 startade bröderna Magnusson transportföretaget BM Transport på Drakabygget i Örkelljunga. Genom åren expanderade verksamheten och under 80-talet flyttade företaget till Ängelholm.

För att ta nästa steg i utvecklingen bildade BM Transport tillsammans med Interlink Logistik AB en gemensam logistik-koncern i maj 2004.

Interlink Logistik affärsidé är att tillhandahålla kvalificerade logistiktjänster och arbeta med hela distributionskedjan ifrån produktion till leverans till kund, både med ansvar för materialflödet och det tillhörande informationsflödet.

Tillsammans med BM Transport kan Interlink idag erbjuda tjänster inom tredje-parts-logistik, lagerhantering, containerhantering, transporter och administration. Bland de stora kunderna kan nämnas Perstorp AB i Perstorp och Kemira Kemi i Helsingborg.

– Vi tar hand om den interna logistiken, från fabriken och ut i världen, säger Christian Hallberg.

Vi arbetar med logistik, inte fastighetsförvaltning

Sedan en lång tid tillbaka har Interlink samarbetat med Brinova och när stormen Gudrun blåste sönder en äldre logistiklokal inne på Kemiras område blev det aktuellt igen.

– Vi har ju ett avtal med Kemira där också hanteringen av deras logistiklokaler ingår. I och med att den äldre lokalen förstördes såg vi en möjlighet att uppföra en helt ny och betydligt större. På så vis skulle vi kunna samordna vår logistikverksamhet åt både Kemira och Perstorp. Vår ambition var att bygga så stort det var möjligt.

För Interlink var det naturliga första steget att kontakta Brinova eftersom de tidigare hjälpt dem med lokalfrågor. Tillsammans med Brinova diskuterade Interlink med Kemira och kom fram till en lösning som innebar att en tomt inne på Kemiras område styckades av.

– Den hade ett perfekt läge precis vid hamnen, berättar Christian Hallberg. Vi köpte tomten av Kemira och sålde den sedan vidare till Brinova.

Där har sedan Brinova uppfört en modern logistikfastighet på 27 000 kvm som Interlink hyr och utnyttjar som lager för både Kemira och Perstorp.

– Vi är ju ett logistikföretag och i vår strategi ingår inte att äga fastigheter. I stället arbetar vi med samarbetspartners och då framför allt Brinova. Det ger oss möjligheter att ta oss an ett stort projekt som det här. Vi omsätter trots allt bara 350 miljoner och då är det bra att ha en stark partner, för om vi själva hade tagit på oss att göra det hade det tagit för mycket tid och energi.

Brinova en självklar partner

Enligt Christian Hallberg är den stora fördelen med Brinova att de är smidiga att arbeta med. Genom sitt stora kunnande inom både logistik och fastigheter behöver han inte gå in på detaljer i projekten.

– Deras erfarenhet är värdefull för oss. De vet hur vägarna bäst ska se ut och var man kan skapa optimala tillfarter. Dessutom ger de oss möjlighet att växa eftersom lokalerna är flexibla och kan anpassas när våra och våra kunders behov förändras.

Men även om Interlink i sig är ett mindre företag, hanterar de mycket stora volymer, cirka 100 000 ton per år. Dessutom står de för en rad kringtjänster som till exempel maskinuppdrag och lastare och i vissa fall sköter de till och med järnvägen. Förutom på Kemiras område i Helsingborg har de även ett logistikcentrum inne på Perstorp AB:s område i Perstorp samt ett tredje-parts-logistiklager i Ängelholm.

– Efterhand som vi växer kommer naturligtvis frågan om ytterligare lokaler att bli aktuell, säger Christian Hallberg. Och i projekt av den här kalibern är Brinova en självklar samarbetspartner.



Christian Hallberg,
VD Interlink.

Strategiska finansiella placeringar ökar marknadsvärden

Affärsområde Aktieinnehav förvaltar och utvecklar Brinovas aktieinnehav och skapar nya fastighetsbolag i Sverige.

Året i korthet

- Resultat efter finansiella poster ökade från 102,1 till 150,4 Mkr, som en följd av ökade utdelningar från aktieinnehavet.
- Avyttring av 5 Stockholmsfastigheter ägda i bolag. Likvid erhöles i form av en apportemission i Dagon AB.
- Inlösen av 776 370 aktier i Fabege AB mot 6 210 958 aktier i Klöver AB.
- Förvärv av 2 250 000 aktier i Fabege AB.

Under 2007 ökade vi vårt aktieinnehav i noterade fastighetsbolag för att stärka och öka vår marknadsvärde ytterligare. Dessutom ser vi det som en rent allmänt god finansiell placering som under året gav en god direktavkastning. Förvisso skrev vi, mot eget kapital, ned vårt innehav i noterade bolag med 774,5 Mkr. Vårt innehav är långsiktigt och vi räknar med att värdet kommer att återhämta sig.

Under året sålde vi också vår andel av Amplion strukturkapital. Den verksamheten utvecklas bäst inom Catella Structured Finance. Vi har därmed kvar möjligheten att utnyttja obligationsinstrumentet som finansieringsform.

Intressebolag skapar utvecklingsmöjligheter

Tack vare aktieinnehavet i våra intressebolag kan vi strukturera upp stora bestånd och utifrån de ingående fastigheternas geografiska placering fördela dem mellan våra intressebolag och oss själva. Därmed ökar vi antalet möjliga objekt utan att tappa fokus på det som är vår kärnverksamhet och vårt eget geografiska område.

Delägda fastigheter

Brinova har också aktier och andelar i olika joint venturebolag med byggföretag, andra företag och kommuner. Fördelarna med samägda fastigheter i bolag är betydande för alla parter. I och med att samarbetet medför en minskad finansiell belastning kan alla parter utnyttja sin kapacitet på ett bättre sätt och därmed vinna skalfördelar.

För Brinova innebär det en kapitaleffektiv metod för tillväxt eftersom balansräkningen inte belastas med större investering än Brinovas kapitalandel som sätts in i respektive bolag.

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

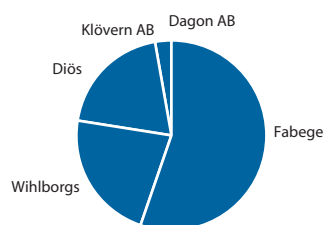
Delägda fastigheter

Fastighet	Kommun	Uthyrbar yta, kvm	Ägarandel, %	Partner
Högsbo 21:2 (Fastigheten Preppen HB)	Göteborg	60 000	50	Peab

Värdering av intressebolagen

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas har Brinova klassificerat samtliga värdepappersinnehav. Finansiella tillgångar som kan säljas ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avyttra tillgången inom 12 månader efter balansdagen. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändring mot eget kapital i den mån det inte handlar om en värdenedgång (skillnad mellan anskaffningsvärde och aktuellt verkligt värde) som bedömts vara betydande eller långvarig. Vid den tidpunkt placeringarna bokas bort från balansräkningen omförs tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i eget kapital till resultaträkningen.

Fördelning av aktieinnehavens bokförda värde per 2007-12-31, Mkr



Aktieinnehav per 2007-12-31

Aktie	Antal aktier	Andel, %	Börsvärde, Mkr
Faberge	23 291 091	13,1	1 543,0
Wihlborgs	3 866 964	10,1	447,6
Diös	5 847 420	17,2	179,0
Klövern	6 210 958	3,7	158,4
Dagon	340 150	1,7	21,9
Övriga delägda bolag			5,6
			2 355,5

Ledande fastighetsbolag på viktiga marknader

VD:s kommentar till året



Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter. Företagets verksamhet är koncentrerad till Stockholmsregionen. Den 31 december 2007 ägde Fabege 167 fastigheter till ett värde av 30 829 Mkr. Fabege är noterat på Stockholmsbörsens Large Cap lista. www.fabege.se

Christian Hermelin: Jag är mycket nöjd med att vi lyckats infria 2007 års ambitioner med en ökad överskottsgrad och minskad vakans. Vi fattade också beslut om nya projektinvesteringar till ett värde av 2,4 Mrd. Med en god finansiell ställning, ett koncentrerat fastighetsbestånd i tillväxtlägen och en attraktiv projektportfölj är Fabege mycket väl positionerat på en i början av 2008 fortsatt stark hyresmarknad.



Wihlborgs är ett börsnoterat fastighetsbolag med fokus på kommersiella fastigheter i Öresundsregionen. Företagets nuvarande fastigheter ligger i Malmö, Helsingborg, Lund och Köpenhamn. Den 31 december 2007 ägde Wihlborgs 245 fastigheter till ett värde av 13 397 Mkr. Wihlborgs Fastigheter AB är noterat på Stockholmsbörsens Mid Cap lista. www.wihlborgs.se

Anders Jarl: 2007 blev ett bra år för Wihlborgs. Öresundsregionens starka tillväxt syns tydligt i vårt resultat. Hyresintäkterna ökade med 14 procent och resultatet efter skatt ökade med 31 procent. Vi räknar med en fortsatt god efterfrågan på kommersiella lokaler i Malmö, Köpenhamn, Lund och Helsingborg där vi utvecklar vår position som en ledande fastighetsaktör i den expansiva Öresundsregionen.



Diös är ett förvaltande fastighetsbolag med ett fastighetsbestånd av centralt belägna butikslokaler, kontor och bostäder i Borlänge, Falun, Mora, Östersund och Gävle. Den 31 december 2007 ägde Diös 127 fastigheter till ett värde av 4 067 Mkr. Diös är noterat på Stockholmsbörsens Small Cap lista. www.dios.se

Christer Sundin: Diös Fastigheter är ett tillväxtföretag vilket har präglat 2007. De genomförda förvärven som uppgår till 1 662 Mkr och investeringar på 130 Mkr i befintliga fastigheter har stärkt Diös position och lokala närvaro på ett flertal prioriterade tillväxtorter samt bidragit med ett förbättrat driftöverskott med 52 procent.



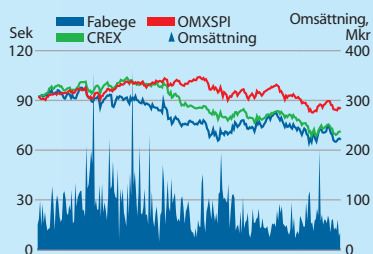
Klövern är ett fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella fastigheter i Borås, Karlstad, Kista, Linköping, Norrköping, Nyköping, Täby, Uppsala, Västerås och Örebro. Den 31 december 2007 ägde Klöver 220 fastigheter till ett värde av 12 154 Mkr. Klöver är noterat på Stockholmsbörsens Mid Cap lista. www.klovern.se

Gustaf Hermelin: Det är med stolthet vi presenterar Klöverns rekordresultat på 1,2 Mrd efter skatt. Bakom detta ligger ett fantastiskt uthyrningsarbete och en stark konjunktur. Resultatet visar också att lokalt engagemang lönar sig. Med 99 procent av hyresintäkterna på prioriterade orter, en stark organisation och en bra kundbas är vi bättre rustade inför 2008 än någonsin.

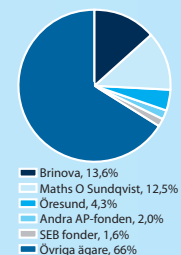
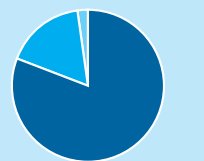
Nyckeltal per 2007-12-31

	2007	2006
Soliditet, %	36	41
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,1
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,2
Antal fastigheter	167	174
Direktavkastning, %	6,0	4,4
Uthyrbar yta, kvm	1 546 000	1 624 000
Antal medarbetare	140	145
Kursutveckling, %	-27,8	+22,3

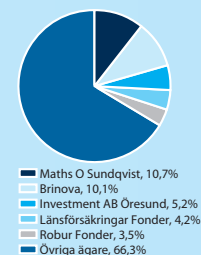
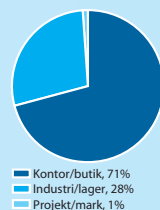
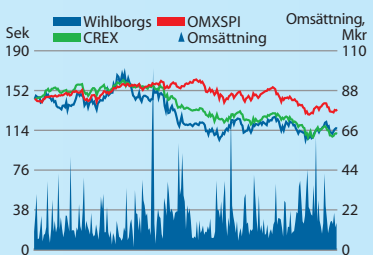
Kursutveckling 2007-01-02 — 2007-12-28



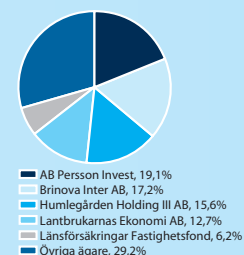
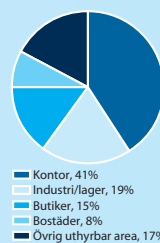
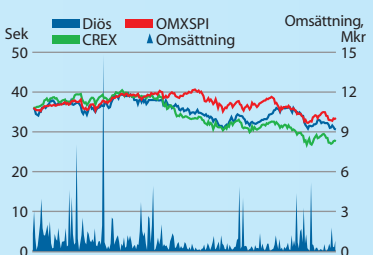
Hyresvärde per fastighetskategori 2007-12-31



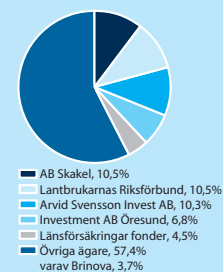
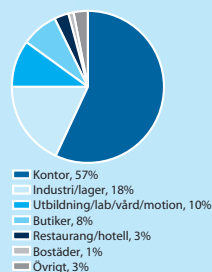
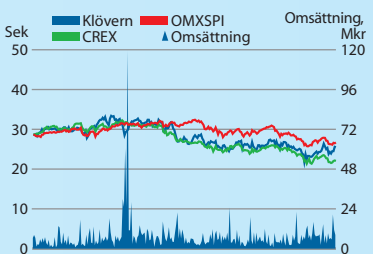
	2007	2006
Soliditet, %	32,6	32,7
Räntetäckningsgrad, ggr	7,2	6,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,8
Antal fastigheter	245	219
Direktavkastning, %	6,0	6,4
Uthyrbar yta, kvm	1 241 445	1 159 852
Antal medarbetare	84	77
Kursutveckling, %	-19%	+49%



	2007	2006
Soliditet, %	31,9	49,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	0,9
Antal fastigheter	127	53
Direktavkastning, %	4,9	5,8
Uthyrbar yta, kvm	581 822	315 154
Antal medarbetare	43	29
Kursutveckling, %	+7%	-



	2007	2006 ¹⁾
Soliditet, %	37,4	33,7
Räntetäckningsgrad, ggr ²⁾	2,2	2,6
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,8
Antal fastigheter	220	205
Direktavkastning, %	6,6	6,9
Uthyrbar yta, kvm	1 394 000	1 436 000
Antal medarbetare	121	110
Kursutveckling, %	-15	+22



1) Nyckeltal för helåret 2007 ändrade pga bruttoredovisning av skattefordran och skatteskuld
2) Nyckeltal ändrade pga ny definition av räntetäckningsgrad

Brinovas värderingar ger en rättvisande bild

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

IFRS

Brinova rapporterar från och med 2005 i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards) i sin koncernredovisning. De rekommendationer som har väsentlig betydelse för Brinovas finansiella redovisning är IAS 39 (Finansiella instrument och säkringsredovisning) samt IAS 40 (Förvaltningsfastigheter).

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

Fastighetsvärdering

Brinova genomförde per 2007-12-31 en intern värdering av samtliga fastigheter. Värderingen baserades på en 6-årig kassaflödesmodell för varje enskild fastighet. Modellen är uppbyggd på faktiska intäkter och kostnader med justering för en normaliserad framtida intjäningsförmåga både avseende intäkter och kostnader.

Vid bedömningen av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits till dels förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Avkastningsvärdet har därefter räknats fram i en kassaflödesanalys per fastighet. Avkastningsvärdet innehåller värdet av de bedömda framtida betalströmmarna under de fem kommande åren och nuvärdet av det bedömda värdet på fastigheten om fem år. Avkastningsvärdet har därefter justerats för värdet av pågående projekt, mark med outnyttjad byggrätt samt värdet av fastigheter som inte är kassaflödesgenererande.

Utöver den interna värderingen värderade Brinova, genom ett externt värderingsinstitut, 26 (10) fastigheter med ett sammanlagt internt värde om 1 966 Mkr (1 321). De externa värderingarna är något högre än de interna värderingarna men ligger inom osäkerhetsintervallet +/- 10%. Det bekräftar fastighetsvärdena enligt den interna värderingen vilken lagts till grund för resultat- och balansräkningen.

Värdoförändringar från förvaltningsfastigheter

Från 2004 till 2007 uppgick de orealiserade värdoförändringarna från förvaltningsfastigheterna till 334 Mkr. Av dessa är 135,2 Mkr realiserade.

Värdoförändringar från förvaltningsfastigheter

År	Ingående orealiserade värden, Mkr	Orealiserad värdoförändring enligt RR resp. år, Mkr	Varav realiserat under 2004-2007, Mkr ¹⁾	Kvarvarande orealiserade värden, Mkr
2004	-	3,0	2,2	5,2
2005	5,2	89,5	-31,3	63,4
2006	63,4	175,7	11,8	250,9
2007	250,9	66,2	-117,9	199,2
Totalt		334,4	-135,2	

1) I realiserade värden innefattas värden för fastigheterna Terminalen 1 i Trelleborg, Hammaren 1 och Hammaren 2 i Klippan, där avtal tecknats om försäljning i december 2006 med tillträde 2007-01-31.

Värdering av aktieinnehav

Det faktum att aktieinnehavet löpande redovisas till marknadsvärdet innebär att värdet kan variera över tiden. Brinovas aktieinnehav påverkas, förutom av resultatutvecklingen i de aktuella företagen, också av de faktorer som påverkar alla noterade aktier. Dit hör till exempel marknadens förväntningar på utvecklingen. Ränteutvecklingen är en annan faktor som förutom en direkt påverkan på företagets resultatutveckling också påverkar jämförelsen med andra placeringsalternativ som till exempel direktägda fastigheter. Därmed påverkas också värderingen av aktierna. Vid marknadsvärdering av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Klöver AB och Dagon AB per 2007-12-31 uppgår den orealiserade värdeminskningen till 774,5 Mkr. Ackumulerat uppgår förändringen till -383,1 Mkr.



Remonten 1, Hässleholm.

Fastighetsvärdering – en resa i mittens rike

Av Stefan Engberg, VD Forum Affärsutveckling AB.

I samband med värdering av hyresfastigheter talas det mycket om direktavkastningsnivåer, räntekostnader och hyresnivåer. Bakom valet av de styrande parametrarna finns ett antal faktorer. Fastighetsvärderaren befinner sig i mittens rike mellan fastighetsägare/hyresgäster och den finansiella sektorn. Näringslivsstruktur, nativitet, lokal och regional attraktivitet, pendlingsnetto, obligations- och certifikatmarknadens likviditet, belåningsgrader, avkastningskravet på börsen är bara några faktorer.

Modern fastighetsvärdering sker till stor del av databeräknade framtida pengaflöden. Uppskattat framtida flöde nuvärdesberäknas tillsammans med ett tänkt marknadsvärde vid kalkylens slut. Detta så kallade restvärde beräknas ofta genom en kapitalisering av ett tänkt driftsnetto 5 eller 10 år framåt. I uppskattningen av det framtida driftsnettot ligger en rad antaganden om den kommande utvecklingen. Värderaren ska uppskatta både kostnadsutvecklingen för att driva fastigheten och efterfrågan på dess lokaler/bostäder samt kapitalmarknadens krav på risksättning. Även när värderingen för läsa ren många gånger bara är en A4-sida med siffror och ett slutresultat ligger det ett antal antaganden bakom.

Rätt produkt på rätt plats

En fastighets marknadsvärde skiljer sig från dess produktionskostnad. Av största betydelse är möjligheten att hyra ut lokaler/bostäder. För att lyckas väl krävs efterfrågan från hyresgäster. Det spelar ingen roll hur smart och påkostad en lokal är om ingen vill hyra den. Fastigheters marknadsvärde styrs av de framtida potentiella intäkterna. Produkten ska för att lyckas finnas på rätt plats vid rätt tillfälle. Dessa förutsättningar kan ändras genom till exempel fastställande av nya planer. Under 2007 har det byggts mycket nya butiksytor i Sverige. En förutsättning för att lyckas med denna typ av exploatering är att det finns en underliggande konsumtionsvilja, det vill säga kunder till de blivande butikerna. Tydliga exempel på hur förutsättningarna snabbt kan ändras är många gränsbutiker i Norge byggda för att attrahera svenska kunder.

Genom svenska devalveringar och ändrade momsregler försvann antalet shoppande svenskar. I stället vändes mönstret och de tidigare näst intill värdelösa butiksfastigheterna på den svenska sidan gränsen blev glödheta.

Mittens rike 2008

Under slutet av 2007 har värderarna hamnat mellan två vitt skilda framtidsutsikter. Fastighetsägarna och hyresgästerna lever i en högkonjunktur och pratar mycket om kapacitetsbrist och hur de ska hinna med. De finansiella spelarna talar om en finansiell kris av sällan skådad omfattning. I hela Europa har banker och finansinstitut slutat vräka ut pengar till fastighetssektorn. I mitten av detta står fastighetsvärderaren. För att uppskatta ett värde är det då viktigt att kontrollera underliggande data. För lokalfastigheter är ortens näringslivsstruktur och pendlingsdata av stort intresse. För alla typer av fastigheter är befolkningsutveckling och åldersstruktur intressanta data. En sammanvägning av en rad faktorer skapar den tänkta efterfrågan på lokaler och vald hyresutveckling. Möjligheten att belåna den aktuella fastigheten och efterfrågan på investeringsobjekt i samma läge styr beräkningen av restvärdet.



Finansiell strategi

Eget kapital och skulder

Koncernen är finansierad dels via eget kapital uppgående till 2 446,4 Mkr, och dels via skulder uppgående till 3 640,3 Mkr, vilket motsvarar en soliditet om 40,2 procent. Brinovas långsiktiga soliditetsmål är 30 procent för fastighetsförvaltningen och 50 procent för aktieförvaltningen.

Finanspolicy

Brinovas finansiella strategi, mandat och risktagande regleras i koncernens finanspolicy, vilken är fastställd av Brinovas styrelse. Koncernens finansförvaltning ska tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, betalningssystem är ändamålsenliga och att koncernens riskexponering hålls inom policyns ramar. Uppläningen sker företrädesvis med en lånebindningstid mellan ett och tio år beroende på hyreskontraktens längd, typ av fastighet samt med hänsyn till aktuell affärsplan för respektive fastighet.

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna uppgick per 2007-12-31 till 3 276,8 Mkr, avseende fastighetskrediter samt lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klöver. Den genomsnittliga räntan, inklusive derivat, uppgick till 4 procent, och den genomsnittliga räntebindningen till cirka 2,1 år med hänsyn till skulder med säkrade räntetak.

Av ränteförfall under 2008 är 2 434,1 Mkr räntesäkrade via räntetak mellan 1 och 6 år. Aktiefinansieringsvolymen om 937 Mkr säkrades under andra kvartalet 2005 till en räntenivå om 3,4 – 3,7 procent med en löptid om cirka fem år. Aktiefinansieringsvolymen refinansierades i början av 2007 till bättre villkor och uppgår till 1 236,5 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.

I mitten av januari 2007 genomfördes en refinansiering, av fastigheter inom Affärsområde Logistik, som skapat bättre villkor för Brinova. Eurohypofaciliteten förtidsupplöstes och istället har fastigheterna finansierats med normala fastighetskrediter i de banker som ingått i faciliteten.

Fastigheter inom Affärsområdena Bostäder/Kommersiellt samt Projekt har finansierats via lån från banker och bolåneinstitut, vilka uppgick till 758,4 Mkr per 2007-12-31.

I samband med refinansieringen som genomfördes i början av 2007, vilket innebar en ramvolym om 4 380 Mkr, har Brinova per 2007-12-31 outnyttjade kreditlöften om cirka 1 100 Mkr vilket ger en buffert för framtida projekt. Säkerhet för dessa lån utgörs i huvudsak av pantbrev i fastigheterna och pant av aktier.

Trots oron på räntemarknaderna kommer Brinova att fortsatt kunna behålla en låg räntenivå, som med eftersläpning följer marknadens förändring.

Rörelsekapital och likvida medel

I normalfallet erhåller Brinova hyresinbetalningar i förskott och betalar huvuddelen av rörelsekostnaderna samt räntekostnaderna i efterskott. Detta medför att det i normalfallet inte finns något rörelsekapital att finansiera. Koncernens likvida medel uppgick 2007-12-31 till 147,7 Mkr. Utöver likvida medel har Brinova en beviljad checkräkningskredit om 50 Mkr.

Räntebärande skulder per 2007-12-31

Ränteförfallår	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
2008	822,5	3,9	25,1
2009	179,0	4,3	5,5
2010	1 099,6	3,9	33,5
2011	448,5	3,9	13,7
2012	593,1	4,2	18,1
2013	134,1	4,9	4,1
Totalt	3 276,8	4,0	100

Låneförfallstruktur per 2007-12-31

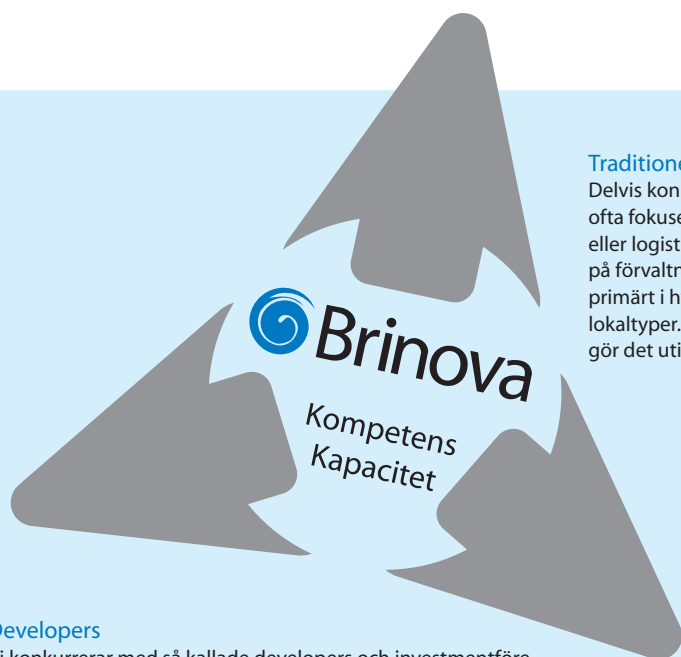
Låneförfallår	Mkr	Andel, %
2008	755,0	23
2009	198,0	6
2010	218,5	7
2011	2,1	0
2012	2 032,1	62
>2013	71,1	2
Totalt	3 276,8	100



Det är helheten som gör oss unika

När vi beskriver oss som ett modernt fastighetsbolag är det bland annat för att vi möter marknaden på ett annorlunda sätt.

Det innebär att även om vi har konkurrenter inom olika delar av vår verksamhet, finns det ingen annan aktör i Sverige som har samma affärsstruktur som vi. Faktum är att en del av dem som skulle kunna betraktas som våra konkurrenter i själva verket är våra partners eller kunder.



Traditionella Fastighetsbolag

Delvis konkurrerar vi med traditionella fastighetsbolag. De är ofta fokuserade på en typ av fastigheter, som kontor, bostäder eller logistik, eller på en viss region. Deras affärsmodell bygger på förvaltning av fastigheter och värdeskapandet realiserar primärt i hyresintäkter. Vi inom Brinova arbetar med samtliga lokaltyper. Vi löser också våra hyresgästers lokalproblem, men vi gör det utifrån kundens behov snarare än en fastighetsportfölj.

Developers

Vi konkurrerar med så kallade developers och investentföretag. Deras fokus ligger framför allt på finansiering och att skapa avkastning för sina investerare. Vi inom Brinova är nischade mot fastigheter och har därmed en helt annan kompetens inom just denna bransch.

Byggbolag

Byggbolagen hjälper ibland också sina kunder med lokaler. Men byggbolagen skapar värden genom rationellt byggande som faktureras och i vissa fall genom direkt försäljning av egna objekt. Vi inom Brinova har stor kompetens inom projektering och byggande men väljer i de flesta fall att förvalta fastigheterna till dess att vi hittar en lämplig investerare.

En unik kombination

Brinova är verksam inom samtliga tre av dessa nischer. Det gör oss unika eftersom inget annat fastighetsbolag arbetar som vi. Vi utvecklar och förvaltar alla typer av fastigheter, vi finansierar och skapar värdeutveckling och vi projekterar och bygger nya

fastigheter. Genom denna samlade kompetens inom byggnation, finansiering och förvaltning kan vi dra nytta av affärsmöjligheter som är gränsöverskridande. Därmed konkurrerar vi inte heller direkt med någon aktör inom respektive nisch. Tvärtom finns det ett antal aktörer på marknaden som är våra kunder eller partners.

Ökade varuflöden kräver fler logistiklösningar

Under 2007 växte varuflödet som driver marknaden för logistikfastigheter för fjärde året i följd.

Marknaden för logistikfastigheter drivs av ökade varuflöden. Dessa drivs i sin tur av en ökad konsumtion, en ökad globalisering inom tillverkning och handel – inte minst genom en allt livligare e-handel. Det är rimligt att anta att det blir en fortsatt hög tillväxt även de kommande tre till fyra åren.

Samtidigt som handeln i stort globaliseras bidrar debatten om växthuseffekten till att driva fram en miljövänligare logistik. I linje med detta kommer längre transporter i ökad utsträckning att ske med båt och järnväg. Därmed drivs logistikmarknaden också av utbyggnaden och upprustningen av järnvägsnätet.

Vissa företag som ser logistik som en del av sin kärnverksamhet har i ökande utsträckning börjat ta hem sin logistikfunktion för att snabbt kunna omgruppera varor till ställen där de kan säljas. Fastighetsförvaltningen kan dock ligga kvar hos en extern aktör. Den övergripande trenden är emellertid att allt fler företag väljer att fokusera på produktion och försäljning och att lägga ut logistikfunktionen.

En konsoliderad marknad skapar möjligheter för nischade logistikföretag

De globaliserade varuflödena ställer höga krav på bra systemstöd

och bra processer vilket gör att det krävs en viss kritisk massa för en effektiv logistikverksamhet. Detta har resulterat i en ökad konsolidering av logistikmarknaden där exempelvis Deutsche Post förvärvat DHL. Marknaden domineras av några internationella jättar vilket möjliggör en internationell standard, samtidigt som det ger en del negativa effekter i form av begränsad konkurrens. Denna dominans skapar dock utrymme för mindre och medelstora logistikbolag som kan skräddarsy sina tjänster utifrån varje kunds behov. En annan trend är logistikföretag som nischer in sig mot specifika branscher som till exempel transport och IT.

Logistikcentra styrs till tätbefolkade områden

Den ökade globaliseringen kommer sannolikt även att innebära att fler internationella aktörer etablerar sig i Sverige. Detta ökar behovet av moderna logistiklokaler som är strategiskt placerade. Generellt sett finns varuflödena där människor bor, och ju högre befolkningstäthet desto större varuflöden. En strategisk placering kan därför definieras som en serviceregion där man kan nå så många människor som möjligt på kortast möjliga tid.

Kombinerade transporter prioriteras

Viktiga platser är också landets portar dit varorna anländer med båt, lastbilar och tåg. För Sveriges del är de viktigaste portarna Öresundsbron i Malmö, Göteborgs hamn framför allt för containerbaserat gods, samt Stockholm och Mälardalen med sin höga befolkningstäthet. Härifrån sker sedan vidare transport till andra omlastningspunkter utmed Europavägarna och järnvägarna. Vik-



Kemira.
Industrigatan,
Helsingborg.

tiga logistikknar i Sverige är bland annat Jönköping och Örebro.

Samtidigt har Öresundsbron som förbinder Malmö och Köpenhamn förskjutit balansen med en tyngdpunkt mot Skåne. En analys från Roskilde Universitetscenter, på uppdrag av nätverket Öresund Logistics, visar på Öresundsregionens betydelse som något av Skandinavians logistikcentrum.

Rapporten understryker Öresundsregionens styrkeposition som logistikhub för hela Skandinavien och Baltikum. Enligt studien omsätter logistiksektorn i Öresundsregionen över 170 miljarder SEK årligen och har drygt 77 000 anställda. Även sett till hela Nordeuropa är Öresundsregionen en av de starkaste vad gäller godslogistiken.

De ser även att Skåne ökar sin betydelse för logistiknäringen. Under tiden 1998-2004 har antalet anställda inom godslogistiken i Öresundsområdet minskat på Själland i Danmark, medan den ökat i Skåne.

Ökade krav på moderna logistikplaneringar

Ökat fokus på logistik ställer också krav på moderna logistiklokaler med större komplexitet. Idag har en genomsnittlig byggnad en yta på mellan 50 000 och 60 000 kvm. Den är komplett utrustad med lager, terminaler och teknik, har en fri takhöjd överstigande 10 meter, små begränsningar för golvlast, tillgänglighet till flera olika transportsätt och goda lastmöjligheter. Den ska dessutom vara belägen på en tomt som medger vidare utbyggnad som, i likhet med allt byggande, måste vara kostnadseffektiv.

Fastighetsägarnas utmaning är att kunna erbjuda skräddarsydda lokaler och kvalificerad, kompetent förvaltning och modern teknik för säkerhet och spårbarhet. Det medför stora investeringar men i gengäld är hyreskontrakten långa och hyresgästerna både stora och stabila. I de flesta fall är logistikoperatörerna också beredda att betala för sådana mervärden.

Kortare kontrakt ger fördelar för fastighetsförvaltarna

En annan trend är att operatörerna vill teckna kortare kontrakt med fastighetsförvaltarna eftersom de för egen del tvingats teckna kortare kontrakt med godsägarna. Samtidigt är operatörerna villiga att betala för detta i form av en högre hyra. Fördelen för de fastighetsägare som har väl lokaliserade och anpassade logistikplaneringar, är att lokaliseringen oftast är den viktigaste faktorn för godsägaren. Av den anledningen har det också blivit vanligare att godsägaren tecknar ett direkt avtal med fastighetsägaren och sedan, i andra hand, väljer vilken operatör som kan komma ifråga.

Svenska logistikfastigheter – ett allt hetare investeringsobjekt

Ett fortsatt ökat köpintresse för logistiksektorn gav under 2006 säljarna en möjlighet att sänka sina krav på direktavkastning. En trend som även har fortsatt under 2007. Utvecklingen har resulterat i att logistikfastigheter klassas som en egen fastighetstyp. Det innebär att de finansiella villkoren ändras till det bättre både till volym och till räntenivå. Tillsammans med stigande hyresnivåer lär det även fortsättningsvis generera ett högre värde för logistikfastigheter.

Sammantaget har utvecklingen medfört att svenska logistikfastigheter blivit ett allt hetare investeringsobjekt. Det som lockar är främst stabila hyresgäster och långa hyreskontrakt, men också Sveriges geografiska läge, som ett allt viktigare logistiketableringsland för nordiska centrallager.



Den statliga Godsdelegationens rapport över strategiskt viktiga logistiklägen är markerade i orange. Brinovas befintliga logistikfastigheter är markerade i grönt.

Marknadsförutsättningar i topp

Av Stefan Engberg, VD Forum Affärsutveckling AB.

Efterfrågan på lokaler påverkas av den ekonomiska utvecklingen, både internationellt, nationellt och regionalt. Svensk ekonomi är i toppklass. Få andra länder inom EU har under de tre senaste åren uppvisat lika stark tillväxt. Oron på den internationella finansmarknaden samt högre priser på råvaror kommer delvis att kyla av den svenska ekonomin under 2008. Eftersom lokaler hyrs med relativt långfristiga avtal dröjer det innan en avmattning märks hos fastighetsägarna.

Den svenska ekonomin är mitt i en stark tillväxtfas. Ett tidigare trendbrott för den regionala tillväxten har bekräftats. Storstockholm och Mälardalen var även under 2007 vinnare i tillväxtutvecklingen. Orsaken är att tillväxten uteslutande sker inom den privata tjänstesektorn. Denna står för över hälften av antalet sysselsatta i Stockholmsregionen i jämförelse med övriga Sverige där den utgör cirka en tredjedel.

Trots räntehöjningar fortsätter konsumtionen att öka. Annonserade skattelättnader spås ge en fortsatt god ökning. Enligt Konjunkturinstitutet (KI) drivs tillväxten, trots en ökad internationell oro, i allt högre grad av hushållens konsumtion. Enligt KI steg BNP under 2007 med 2,7 procent. Prognosen för 2008 pekar mot en ökning med 3,0 procent. En viss avmattning förutses under 2009 då ökningen enligt KI blir cirka 2,8 procent. I jämförelse med 1990 – talet är tillväxten stabil. Utvecklingen på arbetsmarknaden är viktig både för hur konsumtionen och efterfrågan på lokaler och bostäder blir framöver. Arbetslösheten i Sverige uppgick vid slutet av 2007 enligt KI till 6,1 procent och förväntas sjunka till 5,6 procent under 2009 och 2010.

Inflationstakten i Sverige, mätt som konsumentprisindex (KPI), har under den senaste tioårsperioden varit i nivå med eller under Sveriges Riksbanks uppsatta mål. Under slutet av 2007 steg inflationstakten och kommer troligen att överstiga målet under 2008. Riksbanken höjde av denna anledning styrräntan vid 4 tillfällen under 2007 och sedan vid inledningen av 2008. Per den 1 januari 2008 uppgick Sveriges Riksbanks referensränta till 4,0

procent och den tioåriga svenska statsobligationsräntan till 4,28 procent.

Fastighetsinvesterarmarknaden

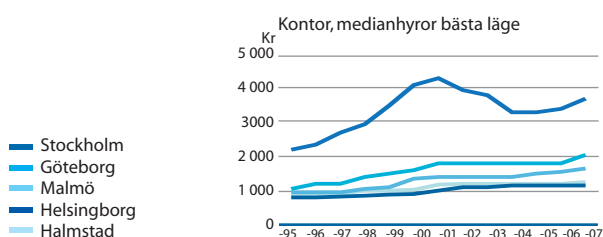
Aktiviteten och omsättningen på den svenska fastighetsmarknaden var under 2007 fortsatt intensiv. Omsättningen av hyresfastigheter har stigit oavbrutet under de senaste 6 åren. För 2007 kan de fastighetsrelaterade investeringarna (hyresfastigheter inklusive bolagsaffärer) summeras till cirka 170 Mdkr. Intresset för fastighetsinvesteringar, direkt eller via onoterade eller noterade aktier återspeglas på i princip alla delmarknader. Efterfrågan höjdes ytterligare för investeringsobjekt med långa hyresavtal. Bland de mest aktiva investerarna finns både nationella och internationella aktörer. Vissa utländska aktörer styrs av skattedrivna kalkyler för sina delägare. Under 2006 var vissa utländska placerare nettosäljare. Största anledningen till ett nytt beteende från investerarna var ett minskat intresse från obligationsmarknaden. Tidigare lätt-tillgängligt riskkapital via sk obligationsupplägg minskade i snabb takt. En stor andel av det internationella kapitalet kom under den senare delen av 2007 från inofficiellt noterade slutna fonder. Ett fortsatt gynnsamt ränteläge under första delen av året gav inledningsvis sjunkande direktavkastningskrav. Höstens räntehöjningar resulterade i att direktavkastningskraven steg. Vid slutet av året var nivåerna näst intill desamma som vid inledningen av 2007.

Det totala marknadsvärdet för lokaler och bostäder i hyreshus i Sverige uppgick 2004 till cirka 1 665 Mdkr¹⁾, varav lokaler i hyreshus svarade för cirka 615 Mdkr. Enligt Forums uppskattningar bedöms värdet idag vara cirka 2 100 Mdkr varav lokaler i hyreshus 850 Mdkr.

Hyresmarknaden

Kommersiella lokaler

Tillväxten i svensk ekonomi märktes under 2007 i form av en fortsatt ökad efterfrågan på lokaler. Stockholm utgör den enskilt



största hyresmarknaden med ett utbud av kommersiella lokaler om cirka 14 miljoner kvm. Under 2007 steg åter lokalanvändarnas efterfrågan. Tidigare "problemobjekt" och nytillkomna projekt fann hyresgäster. Efterfrågan på främst moderna och flexibla kontor steg markant under 2007. Vakansgraden är dock på sina håll fortfarande relativt hög. Vid slutet av 2007 var andelen outhyrda kontorslokaler i de centrala delarna av Stockholm inom intervallet 5 – 10 procent. Variationen mellan skilda delmarknader är stor trots ett ringa avstånd. För hela stor Stockholm var andelen hyreslediga kontor cirka 12 procent. Marknadshyran för kontor i centrala Stockholm tillhör en av Europas mest volatila.

Sveriges andra och tredje största stad, Göteborg och Malmö, har ett utbud av kommersiella lokaler om cirka 6 respektive 3 miljoner kvm. Hyresmarknaden för kontor i Göteborg och Malmö upplevde under 2007 också en ökad efterfrågan, främst på mindre moderna kontor. Prisrekord för kontorshyra i de tre storstadsregionerna noterades under åren 2000-2001 då efterfrågan från sektorerna telekom, IT och finans var på topp. Under våren 2007 sysselsätter dessa branscher åter lika många personer. Fördelningen mellan stora och små arbetsgivare är dock annorlunda. För mindre kontorslokaler tangeras nu tidigare prisrekord.

Utvecklingen för kommersiella lokaler i städer utanför storstadsregionerna har i jämförelse varit stabil med mindre förändringar mellan åren.

Det finns en tydlig koppling mellan ökningen av antalet sysselsatta inom tjänstenäringsarna och hyresnivån för lokaler. På marknader med begränsad nyproduktion av kontor har hyresnivåerna den senaste tiden ökat. Den främsta anledningen är en generellt stigande efterfrågan på främst mindre lokaler. Den spådda ökningen av sysselsättningen under 2008 - 2009 kan på många delmarknader förbättra lokalefterfrågan. Om inga spekulativa nyproduktioner inleds finns det bra förutsättningar för fortsatt hyres- och värdetillväxt.

Bostäder

Ägande av bostadsfastigheter är mer reglerat. Den enskilde fastighetsägaren kan ej fritt bestämma över hyresnivåer och villkor. Mycket talar för att villkoren snart kan komma att ändras. Intresseorganisationen Fastighetsägarna har begärt besked från EU Kommissionen rörande de nuvarande principerna för hyressättning. Under våren 2008 kommer även den av regeringen tillsatta utredningens förslag om allmännyttans framtid att presenteras. Oberoende analyser talar för betydande hyreshöjningar inom en kommande 5 – 10-årsperiod. En delförklaring till detta finns i

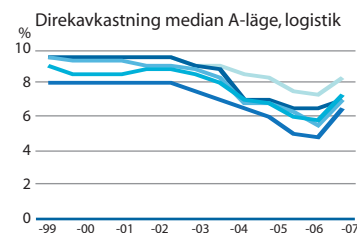
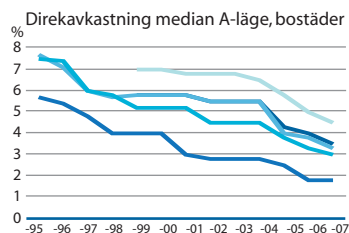
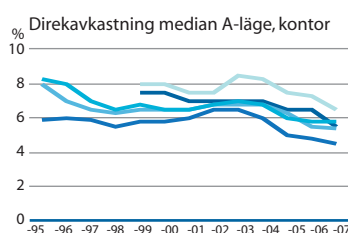
storstädernas mer eller mindre konstanta bostadsbrist. Vakanta bostadslägenheter är mycket sällsynta. Under 2007 fortsatte det totala utbudet av hyreslägenheter att minska. På allt fler orter ökar övergångarna från hyres- till bostadsrätter. Under 2007 blev det åter fritt för kommunala fastighetsbolag att sälja hyreshus till sina hyresgäster eller till privata placerare. På grund av bland annat fortsatt låga finansieringskostnader har bostadsrättspriserna på många orter flerdubblats. Nyproducerade lägenheter upplåts i hela landet till största delen med bostadsrätt.

Inför 2008 enades flera av de kommunala fastighetsföretagen i storstäderna om oförändrad hyra eller hyreshöjningar. Genomsnittshöjningen blir cirka 2,3 procent. Aktiva fastighetsägare kan dock genom att höja standarden i sina lägenheter fortsatt räkna med större hyreshöjningar. För ägare av bostadsfastigheter i storstäderna ger dessutom övergången till en maximal kommunal fastighetsavgift om 1 200 kr/lägenhet ett förbättrat driftsnetto. En stark tro på tillväxtorternas låga vakanser skapar ett fortsatt intresse för bostadshyreshus. Hyresnivån vid nyproduktion i landets större städer är för en 3-rumslägenhet inom intervallet 1 200 – 1 800 kr/kvm och år.

Logistikfastigheter

En av de stora drivkrafterna bakom tillväxten i svensk ekonomi är en fortsatt privat konsumtionsökning i kombination med stigande investeringar. Skattelättnaderna under 2008 spås hålla kvar tillväxttakten trots stigande räntekostnader. Den skapar en ökad efterfrågan inom transport/logistiksektorn. Transportnäringen har nu definitivt genomgått ett paradigmskifte. Detsamma gäller placerarnas syn på logistikfastigheter. Från att ha varit en slumrande fastighetskategori var den även under 2007 mycket "het". Trenden är densamma i hela Europa. Nya placerare skapar fastighetsportföljer med inslag av eller endast innehållande logistikfastigheter. Dessa anses vara enklare att äga, har oftast längre hyresavtal och är lätta att placera i finansiella konstruktioner. Kallhyran för logistiklokaler belägna efter populära kommunikationsstråk ligger i större delen av Sverige inom intervallet 425 – 700 kr/kvm och år. I storstadsnära lägen är hyresnivån i genomsnitt 800 – 1000 kr. I specialanpassade lokaler förekommer hyror på upp till 1 700 kr/kvm och år. Stora internationella placerares jakt på logistiksektorn gav under 2007 säljare en möjlighet att sänka sina krav på direktavkastning. Denna trend kommer med stor sannolikhet att stabiliseras under 2008.

1) enligt Byggstatistik AB.



Källa: Forum Fastighetsekonomi AB.

En ansvarsfull verksamhet

Brinova har ett ekonomiskt ansvar att skapa en långsiktigt lönsam värdetillväxt genom att erbjuda sina kunder attraktiva lösningar. På så sätt kan verksamheten utvecklas till att skapa nya kundvärden, aktieägarna kan få en rimlig avkastning och medarbetarna utvecklingsmöjligheter. Även samhället gagnas, inte minst genom affärsmodellen som bygger på utveckling av fastigheter för att skapa en bättre samhällsmiljö.

Vårt ekonomiska, sociala, etiska och miljömässiga ansvar styrs av koncernövergripande policier och styrdokument som dagligen driver arbetet inom Brinova.

Miljö att skydda

Även om Brinova inte bedriver en anmälningspliktig eller tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken, har vi ett stort fokus på miljöarbete. Under året har vi till exempel avslutat arbetet med att miljöcertifiera Brinova Fastigheter AB enligt ISO 14001. Certifikatet utfärdades av Semko Certifiering den 15 maj. Men även om ett omfattande arbete lagts ner inför certifieringen är detta bara början. För att få behålla vårt certifikat måste vi även i fortsättningen aktivt arbeta med att utveckla vår verksamhet för att kunna uppnå våra miljömål. Att så sker kontrolleras löpande av en extern miljörevisor.



Brinovas miljöarbete är integrerat i den dagliga förvaltningen och affärsutvecklingen och tjänar också som en viktig försäkring mot framtida miljöbelastning vid förvärv av fastigheter. Prioriterade områden är värme, el, vatten, materialval, farliga ämnen och avfallshantering.

Brinovas övergripande miljömål

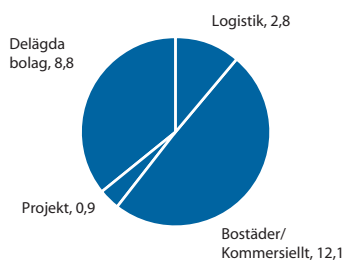
1. Förbrukningen av el, värme och vatten ska övervakas och optimeras så att miljöpåverkan minskar.
2. Främja resurshushållning genom återvinning och effektiv avfallshantering.
3. Brinova ska, tillsammans med hyresgästen, verka för en sund inomhusmiljö.
4. Vid förvärv av fastigheter och inköp av material ska miljöfrågorna prioriteras.

Viktiga händelser under 2007

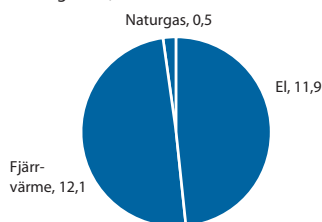
- Certifiering enligt ISO 14001 utfärdad av Semko Certifiering den 15 maj.



Totalt inköpt energi av Brinovakoncernen samt i delägda bolag 2007, GWh



Totalt inköpt energi per produkt av Brinovakoncernen samt i delägda bolag 2007, GWh



Brinovas miljöpolicy

- strävar efter att överträffa miljölagstiftningen
- strävar efter att minimera användandet av energi, vatten, avfall och material
- strävar efter att minimera användandet av produkter som kan vara skadliga för hälsa och miljö
- arbetar för att tillsammans med hyresgästerna minska miljöpåverkan.

Medarbetare att utveckla

Våra anställda är vår viktigaste resurs. De är bärare av vårt branschkunskande, vilket gör det möjligt för oss att förstå våra kunders behov och vara ett effektivt och kostnadsmedvetet fastighetsbolag. Brinova ska vara ett bra företag att arbeta i.

Prioriterade områden är därför ett tydligt ledarskap, kompetensutveckling, kommunikation och arbetsmiljö.

Brinova karaktäriseras också av samverkan och kompetensspridning vilket säkerställer kontinuitet i verksamheten.

Brinovas grundläggande värden

En starkt decentraliserad organisation som Brinovas kräver tydliga mål och gemensamma värderingar. Vårt arbete utgår från fyra kärnvärden som utgör grunden för en långsiktigt framgångsrik verksamhet i balans med omvärlden.

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

Personalsammansättning och regleringspolicy

Koncernen hade vid årsskiftet totalt 27 (41) anställda, 13 (24) kvinnor och 14 (17) män. Under 2007 nyanställdes 5 (7) personer medan 2 (10) personer lämnade företaget. Antalet anställda minskade med 17 i samband med bolagsförsäljning.

Medelåldern bland de anställda är 43 (37) år. Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgår till 48 (27) procent. Bland tjänstemännen är 13 (11) män och 11 (10) kvinnor. I styrelsen ingår 1 (1) kvinna.

Vid rekrytering av nya medarbetare ska företagets långsiktiga behov beaktas. Företaget ska vid tillsättning av nya tjänster sträva efter att befintliga medarbetare får möjlighet att utvecklas. Vid nyanställningar betonas vikten av en jämställd organisation.

Kompetensutveckling

Under 2006 erhöll Brinova 70 000 kronor i bidrag från EU:s Mål 3-program för ett kompetensutvecklingsprojekt som pågick till

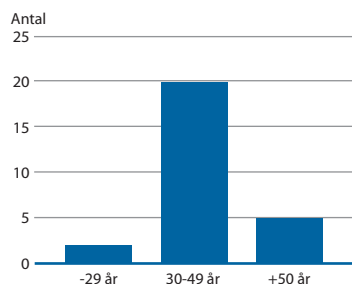


och med mars 2007. Inom ramen för programmet genomfördes kompetensutveckling för all personal genom individuella utbildningar och kurser. Under året har personal även erbjudits kontinuerliga utbildningar inom brandskydd, juridik, skatter, moms och börsetik.

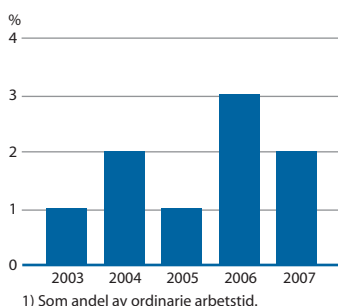
Interninformation

Ambitionen är att alla som är verksamma inom Brinova vet vad företagets intressenter förväntar sig och därmed har en välinformerad Brinovaanställd goda förutsättningar att göra en bra arbetsinsats. Varje månad under året har vi därför tillsammans med personalen genomfört protokollförda informationsmöten som behandlat aktuella frågor. Vi har också fortsatt utvecklingen av företagets informationssystem. I maj genomfördes en personalkonferens om företagets nuläge och vision. Dessutom besöktes ett antal logistikanläggningar. Medarbetarna utbildas fortlöpande inom olika förvaltningsfrågor inklusive miljö.

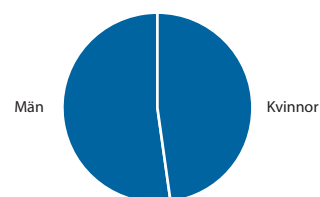
Åldersfördelning medarbetare 2007-12-31



Sjukfrånvaro i moderbolaget¹⁾



Könsfördelning % per 2007-12-31



Väl avvägd riskhantering säkrar värden

Fastighetsintäkter och kostnader

Brinovas resultat påverkas av intäkterna. Dessa påverkas i sin tur av fastigheternas uthyrningsgrad, av vilken hyra som Brinova kan debitera sina hyresgäster samt av hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer sjunker, påverkas Brinovas resultat negativt. Resultatet påverkas också av fastighetsrelaterade kostnader som varierar över tiden.

Risker & möjligheter

Uppsagda kontrakt

Uthyrningsgraden styrs bland annat av den allmänna konjunkturutvecklingen, produktionstakten för nya fastigheter, förändringar i infrastruktur samt befolkningstillväxt och sysselsättning. Det kan på sikt medföra ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker.

Kundförluster

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

Risken för vakanser

Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av fastighetsintäkter ökar ju fler enskilt stora hyresgäster ett fastighetsbolag har. Vakansgraden påverkar Brinovas resultat.

Kundberoende

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

Hantering

Brinovas hyreskontraktspportfölj är relativt långfristig. 63 procent av Brinovas samtliga hyreskontrakt finns inom logistik och kommersiella fastigheter. Logistikfastigheternas hyreskontrakt har generellt längre löptid än fem år. Hyreskontrakt på bostadsfastigheter har normalt tre månaders uppsägningstid men ersätts vanligen omedelbart med en ny hyresgäst. Kommersiella hyresavtal överstiger normalt nio månader.

I vissa hyreskontrakt har hyresgästens förpliktelser garanterats av moderbolag eller genom bankgaranti.

Brinovas sex största hyresgäster, huvudsakligen inom logistikfastigheter, svarade per 2007-12-31 för 63,8 procent av Brinovas totala fastighetsintäkter. Det beror på att logistikmarknaden har få och stora aktörer, som exempelvis DHL, BTL/Schenker, Green Cargo och DFDS. Inom logistikfastigheter tillämpas normalt hyreskontrakt med längre löptider.

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

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

Exponering

Löptider för hyreskontrakt per 2007-12-31

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik/Kommersiellt			
2008	93	58	19
2009	45	30	10
2010	49	57	18
2011	22	24	8
2012	6	36	12
2013	2	2	1
2014+	27	99	32
Bostäder och övrigt	451	14	
Totalt	695	321	100

Kundförluster

%	2007	2006	2005
	0,1	1,2	0,2

Kontrakterade fastighetsintäkter efter kontraktsstorlek per 2007-12-31

Kontrakterad hyresintäkt per kontrakt, mkr	Antal kontrakt	Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, %
Lokalhyresavtal		
>3,0	25	73,0
2,0 - 3,0	5	3,8
1,0 - 2,0	17	7,7
0,5 - 1,0	24	5,2
0,25 - 0,5	24	2,9
< 0,25	149	3,2
Totalt lokalhyresavtal	244	95,8
Bostadshyresavtal	141	2,7
P-platser och övrigt	310	1,5
Totalt	695	100,0

Uthyrbar yta och ytmässig uthyrningsgrad per affärsområde per 2007-12-31

	Uthyrbar yta, tkvm	Ytmässig uthyrningsgrad, %
Logistik	465,2	95,5
Bostäder/Kommersiellt	113,3	88,3
Projekt	27,9	37,4
Totalt	606,4	91,5

Fortsättning

Fastighetsintäkter och kostnader

Reavinst, förluster och värdeförändringar

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

Risker & möjligheter

Ökade drifts- och underhållskostnader

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

Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka resultatet negativt.

Ökade tomträttsavgälder

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

Risker & möjligheter

Värdeförändringar i fastigheter

Förändringar i fastigheters marknadsvärde påverkar inte enbart Brinova genom en värdeförändring i de direktägda fastigheterna, utan även genom en värdeförändring i det indirekta aktieinnehavet.

Värdeförändringar i innehavet av aktier i andra bolag

Brinova har sitt aktieinnehav helt placerat i fastighetssektorn. Det innebär att Brinovas aktieportfölj har en något högre risk än en aktieportfölj som är spridd över flera olika branscher.

Vidare medför det faktum att de nuvarande innehaven utgör en så stor del i respektive bolag att likviditeten i innehaven kan anses vara begränsad.

Hantering

Hyseskontrakt binds till KPI och blir därmed inflationsjusterade. Indexklausulerna innebär att hyrorna ökar med 75 till 100 procent av inflationen.

Oförutsedda renoveringsbehov torde primärt uppkomma vid skada för vilket Brinova tecknat försäkringslösningar.

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

Hantering

Normalt betalda förvärvspriser, antalet objekt och inte minst en noggrann analys som baseras på omfattande erfarenheter, reducerar risken som också balanseras av goda förtjänstmöjligheter.

Brinovas möjligheter att generera reavinst vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag, beror på hur väl Brinova lyckas förädla och utveckla fastigheterna. Resultaten av detta har historiskt sett varit mycket goda.

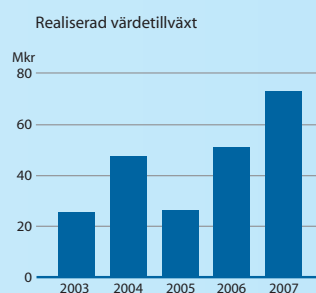
Inom ramen för fastighetssektorn, som är Brinovas primära kompetensområde är innehavet väl spritt på olika geografiska regioner och fastighetstyper. Det ger Brinova en bättre riskspridning än många andra fastighetsbolag.

Exponering

Kontrakt med längre löptid än 3 år har normalt en indexklausul. Stora delar av driften sker utanför Brinovas resultaträkning.

Brinova innehar tolv fastigheter med tomträtt. Den totala tomträttsavgälden uppgår för närvarande till 8,8 Mkr per år. Respektive tomträttsavtal kommer att bli föremål för omförhandling när det löper ut, vilket infaller tidigast 2008-10-01 och senast 2068-07-01.

Exponering



Värdetillvärdning per balansdagen mellan börsvärdet och bokfört värde redovisas direkt mot eget kapital, i den mån de inte bedöms som betydande eller långvarig nedgång. I dessa fall redovisas den totala nedgången via resultaträkningen.

Styrelsen har också satt ett högt soliditetsmål för att undvika oplanerade försäljningar.

Finansiering

Om långgivarna inte förnyar lånen och om Brinova inte lyckas få krediter på annat håll kan Brinova komma att bli tvingat att avyttra verksamheter, vilket kan komma att påverka resultatet.

Risker & möjligheter

Refinansiering

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

Räntor

Brinovas enskilt största kostnadspost är räntor som kan variera över tiden. Dessa förändringar har stor påverkan på Brinovas resultat.

Även fastighetsvärdena påverkas av förhöjda räntenivåer.

Miljö

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Brinova arbetar dock aktivt med att minska miljöpåverkan från verksamheten. Prioriterade områden är energi, materialval, farliga ämnen, avfallshantering, närmiljö och transporter.

Risker & möjligheter

Förvärvade miljöskador

Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig.

Känslighetsanalys

I tabellen till höger framgår den teoretiska resultateffekten före skatt på Brinovas årliga intjäningsförmåga efter finansiella poster vid fullt genomslag av en isolerad förändring av respektive variabel.

Brinovas aktieinnehav är långsiktigt och påverkar inte koncernens resultat om inte förändringen är betydande eller

Hantering

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

Brinova har i samband med att koncernen refinansierats under 2007 erhållit kreditlöften om ytterligare 1 100 Mkr.

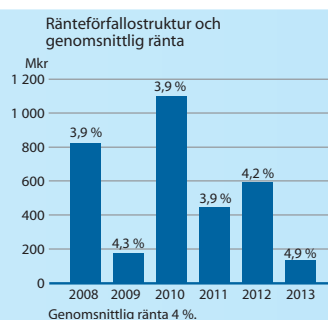
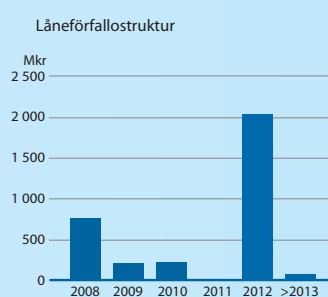
Brinovas fastigheter och aktier har finansierats till en marknadsmässig ränta säkrade via derivat. Trots oron på finansmarknaderna, kommer Brinova att fortsatt kunna behålla en låg räntenivå, som med eftersläpning följer marknadens förändring.

Hantering

Brinova genomför inför varje förvärvstillfälle en grundlig analys och riskbedömning.

långvarig. Under 2007 påverkades Brinovas egna kapital negativt med 774,5 Mkr. Under 2006 ökade det egna kapitalet, som en följd av ett högre marknadsvärde på aktieinnehavet, med 498,8 Mkr. Det visar att värdet på fastighetsaktier som anses som en stabil investering kan variera över tiden, vilket i sin tur betyder att risken är kontrollerad för den långsiktiga investeraren.

Exponering



Exponering

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

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring, %	Resultat-effekt, Mkr
Fastighetsintäkter	+ / -1,0	+ / -3,2
Ekonomisk uthyrningsgrad	+ / -1,0-enheter	+ / -3,4
Räntenivå för räntebärande skulder	+ / -1,0-enheter	+ / -5,4
Fastighetskostnader	+ / -1,0	+ 20,3 / -5,4
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+ / -1,0	+ / - 34,6
Värdeförändring aktieinnehav	+ / -1,0	+ / - 23,0

God direktavkastning och långsiktig värdeutveckling

Brinova Fastigheter AB är noterat på OMX Nordiska Börs Stockholm Mid Cap-listan. Aktiekapitalet uppgick 2007-12-31 till 251 010 170 kronor fördelat på 1 307 426 A-aktier och 23 793 591 B-aktier, envar med ett kvotvärde om 10 kronor.

Aktier av serie A har tio röster och aktier av serie B har en röst. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Vid bolagsstämma får varje röstberättigad rösta för fulla antalet röster av ägda och företrädna aktier utan begränsning i röstetalet. Börsposten är 100 aktier.

Kurs och omsättning

Stängningskursen per 2007-12-31 för Brinovas B-aktie uppgick till 96,75 kronor, vilket innebär en minskning under 2007 med cirka 30 procent. Stockholmsbörsens OMX (Stockholm All Share) Index minskade under året med 6,4 procent. Högsta betalkurs under året var 148,50 kronor 2007-01-30. Den lägsta betalkursen var 81,00 kronor 2007-11-20. Under året omsattes 1 893 225 Brinovaaktier på Stockholmsbörsen. Den genomsnittliga dagsomsättningen uppgick till 7 573.

Innehav i andra fastighetsbolag

En betydande del av Brinovas tillgångar är placerade i börsnoterade fastighetsbolag vars värde marknaden kan följa dagligen. Det innebär att Brinovas aktiekurs till viss del är direkt korrelerad med intressebolagens börsutveckling. Teoretisk kan påverkan beräknas som värdeförändringen i intressebolagen, mätt på gällande börskurs, dividerat med antalet utestående aktier.

Återköp av egna aktier

Brinova Fastigheter AB (publ) inledde i enlighet med beslut av årsstämman den 3 maj 2007 återköpsprogram av egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Aktierna kommer att förvärvas på Stockholmsbörsen till ett pris inom det vid varje förvärvstillfälle registrerade kursintervallet. Brinova ägde inga egna aktier före återköpsprogrammet.

Under 2007 återköptes 189 837 aktier till en genomsnittlig kurs av 91,15, inklusive courtage.

Efter periodens utgång till rapportdatumet har återköp skett med 1 115 675 aktier, totalt har 1 305 512 B-aktier återköpts till ett genomsnittligt pris om 90,66 kronor inklusive courtage. Brinovas eget innehav per den 26 februari 2008 är 5,2 procent av det totala antalet aktier.



Utdelningspolitik

Utdelningen ska stå i rimlig proportion till såväl långsiktig vinstutveckling som till bolagets resultat, finansiella ställning och framtida utvecklingsmöjligheter. Aktieutdelningen ska, enligt de finansiella målen, långsiktigt uppgå till minst 50 procent av Brinovas vinst efter skatt men före realiserade värdeförändringar. Intressebolagens utdelningsbara resultatandel är maximerad till den utdelning Brinova erhåller.

För 2007 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 5,00 kronor per aktie samt en extra utdelning om 1,50 kronor per aktie. Det innebär 39,3 procent av beräknat utdelningsgrundande resultat¹⁾. Under 2005 och 2006 var utdelningen 50 procent respektive 70 procent.

1) Baserat på antal utestående aktier om 23 795 505 aktier per 26 februari 2008.

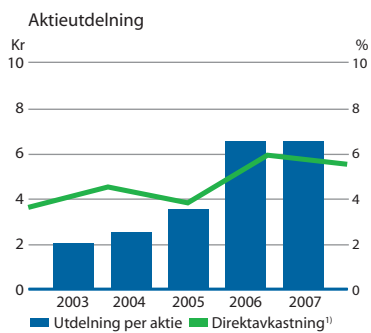
Beräknat utdelningsgrundande resultat

Koncernen, Mkr	Jan – dec 2007
Periodens resultat	351,2
Orealiserade värdeförändringar på kvarvarande fastigheter	-66,2
Återläggning realiserade värdeförändringar på sålda fastigheter	125,0
Skattekonsekvens Brinova	-16,5
Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål	393,5

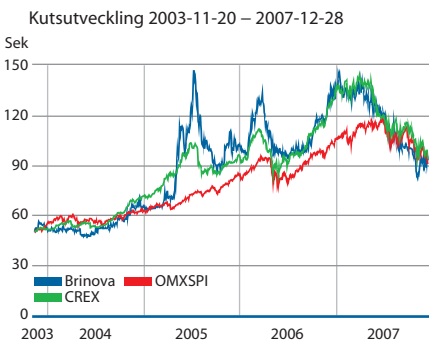
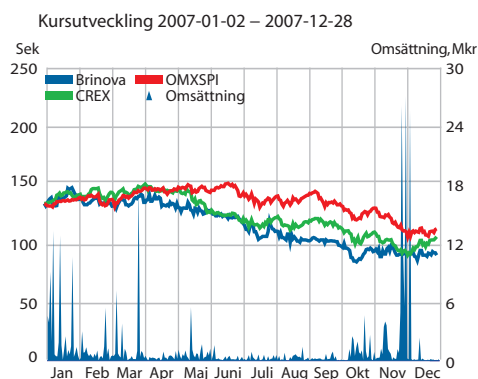
Konvertibla skuldebrev

Brinova utgav per den 13 juli 2005 ett femårigt konvertibelt förlagslån om nominellt 350,0 Mkr som tecknades av Backahill AB. Backahill AB begärde konvertering den 18 juni 2007 av samtliga konvertibla skuldebrev till nya aktier av serie B. Efter konvertering innehar Backahill 10 217 667 (7 715 881) aktier av serie B motsvarande 40,7 procent av kapitalet och 27,9 procent av rösterna i Brinova Fastigheter AB. Med anledning av nyemissionen under fjärde kvartalet 2005 har konverteringskurserna omräknats enligt följande: För det konvertibla förlagslånet som tecknades av Backahill AB har konverteringskursen omräknats till 139,90 kr (nominellt 150 kr). Vid konverteringen tillkom 2 501 786 aktier.

Brinova har inga optionsprogram.



1) Beräknat som utdelning/under året genomsnittlig slutkurs.



Nyckeltal per aktie 31 december

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

Aktiekapitalets utveckling

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

Fördelning av aktieinnehav per 2007-12-31

	Antal aktieägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Antal IA B	Innehav, %	Röster, %	Marknadsvärde (KSEK)
1 - 500	5 152	1	732 766	0	2,92%	1,99%	70 895
501 - 1000	553	0	421 181	0	1,68%	1,14%	40 749
1001 - 5000	476	0	994 595	0	3,96%	2,70%	96 227
5001 - 10000	58	0	410 165	0	1,63%	1,11%	39 683
10001 - 15000	16	0	211 354	0	0,84%	0,57%	20 448
15001 - 20000	13	0	240 855	0	0,96%	0,65%	23 303
20001 -	40	1 307 425	20 782 675	0	88,00%	91,83%	2 010 724
Summa	6 308	1 307 426	23 793 591	0	100,00%	100,00%	2 302 030

Antal aktier och ägarförteckning per 2007-12-31

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel kapital, %	Andel röster, %
Erik Paulsson genom bolag och familj	18 614	10 227 032	10 245 646	40,8	28,2
Peab AB	0	4 931 773	4 931 773	19,6	13,4
Sara Karlsson genom bolag	481 397	473 552	954 949	3,8	14,3
Mats Paulsson genom bolag	328 432	567 694	896 126	3,6	10,5
Länsförsäkringar fonder	0	632 299	632 299	2,5	1,7
Svante Paulsson genom bolag och familj	472 316	70 517	542 833	2,1	13,0
Karl Axel Granlund genom bolag	6 666	413 333	419 999	1,7	1,3
Swedbank Robur	0	246 706	246 706	1,0	0,7
Fjärde AP-fonden	0	222 300	222 300	0,9	0,6
Svenska modellportföljen	0	229 798	229 798	0,9	0,6
Bengt Holmberg	0	170 996	170 996	0,7	0,5
Torsten Jansson	0	150 000	150 000	0,6	0,4
Lars-Ove Håkansson	0	140 000	140 000	0,6	0,4
Fredrik Paulsson med familj och bolag	0	120 233	120 233	0,5	0,3
AB Skrinndan (Maths O Sundqvist)	0	120 000	120 000	0,5	0,3
Stefan Paulsson med familj och bolag	0	118 056	118 056	0,5	0,3
Övriga	1	4 769 465	4 769 466	18,9	13,0
Totalt utestående aktier	1 307 426	23 603 754	24 911 180	99,2	99,5
Brinova Fastigheter AB	0	189 837	189 837	0,8	0,5
Totalt registrerade aktier	1 307 426	23 793 591	25 101 017	100,0	100,0



Uppdaterad aktieägarinformation

På Brinovas hemsida, www.brinova.se, erbjuds kontinuerligt uppdaterad information om företaget samt delårsrapporter för varje kvartal. Här finns även uppdaterad information om aktiens utveckling på börsen. Där finns också samtliga pressreleaser och vår interaktiva årsredovisning.

Rapporteringsdagar 2008

Årsstämma	24 april kl 15.00
Delårsrapport	14 maj
Halvårsrapport	9 juli
Delårsrapport	26 november

Analytiker som följer Brinova

Jonas Andersson	ABG Sundal Collier
Andreas Daag	Swedbank Markets
Fredrik Skoglund	Carnegie.

Principer som skapar förtroende

Omvärldens förtroende är viktigt för Brinovas framgång. Öppenhet, god affärsetik, en människosyn som präglas av tilltro och respekt, samt strikt efterlevnad av lagar och regler, är därför grundläggande principer i Brinovas verksamhet.

Förhållandet till omvärlden

Alla affärsbeslut i företaget ska vara försvarbara ur ekonomiskt och etiskt perspektiv. Genom öppenhet och tillgänglighet vill vi ge våra aktieägare och andra intressenter insikt i beslutsvägar, ansvar, befogenheter och kontrollsystem. Vår redovisning fick pris för tredje året i rad som bästa årsredovisning i fastighetsbranschen. Priset delas ut av Fastighetsvärlden, Öhrlings Price-waterhouseCoopers och Handelsbanken.



Bo Forsén,
styrelsens
ordförande.

Svensk kod för bolagsstyrning, "Koden"

Brinova bevakar noga den utveckling som sker i att Koden ska revideras och framöver ska tillämpas för samtliga noterade bolag. Under 2007 behövde Brinova inte tillämpa Koden eftersom marknadsvärdet understeg 3 miljarder kronor. För att stärka förtroendet på marknaden tillämpade Brinova ändå Kodens mest väsentliga principer. Vad som anges under denna rubrik Bolagsstyrning är inte en fullständig bolagsstyrningsrapport enligt Kodens alla regler och har heller inte granskats av bolagets revisor.

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

Verksamhetsföremål och bolagsordning

Verksamhetsföremålet är enligt bolagsordningen att direkt och indirekt förvärva, förvalta, förädla, äga och driva handel med fast egendom, utföra administrativa tjänster, låta utfärda finansiella instrument med fast egendom som underliggande tillgång, samt bedriva annan med nämnda verksamhetsområden förenlig verksamhet. Bolagsordningen finns i sin helhet på www.brinova.se.

Årsstämman

Brinovas högsta beslutande organ är årsstämman som bland annat utser styrelse och extern revisor, fastställer årsredovisningen samt beslutar om ansvarsfrihet och vinstdisposition. Styrelsen utses efter förslag från valberedningen eller annan aktieägare. Årsstämma ska hållas årligen i Helsingborg. Nästa årsstämma hålls 2008-04-24.



Årsstämma 2007-05-03

Vid årsstämman 2007-05-03 fastställdes resultat- och balansräkningen samt koncernresultat- och koncernbalansräkning. Stämman beslutade i enlighet med styrelsens och verkställande direktörens förslag om en utdelning om 5,00 kr per aktie och extra utdelning om 1,50 kr per aktie. Även följande beslut fattades:

- Stämman beviljade styrelseledamöterna och verkställande direktören ansvarsfrihet för det gångna verksamhetsåret.
- Stämman omvalde fem ordinarie styrelseledamöter och en

nyvaldes. Den nyvalde var Stefan Paulsson. Bo Forsén valdes till styrelsens ordförande.

- Stämman beslutade att valberedningen skall bestå av fem ledamöter som representeras av de fyra största aktieägarna per ingången av november månad, jämte styrelsens ordförande. Dessutom ska en representant för Sveriges Aktiesparares Riksförbund från årsskiftet 2007/2008 adjungeras för att delta i arbetet inför nästa årsstämma.
- Stämman fastställde en ersättningspolicy för ledande befattningshavare, som bland annat innebär att bonus får uppgå till högst tjugofem procent av årlig lön och ska fastställas för respektive verksamhetsår.
- Stämman bemyndigade styrelsen att intill nästa årsstämma kunna besluta om upptagande av, eller ställande av säkerhet för, sedvanliga kreditfacilitetslån hos kreditinstitut.
- Stämman lämnade även styrelsen ett bemyndigande att intill nästa årsstämma kunna besluta om förvärv av högst 130 742 A-aktier och högst 2 129 180 B-aktier.
- Slutligen lämnade årsstämman ett bemyndigande för styrelsen att intill nästa årsstämma kunna besluta om avyttring av högst 130 742 A-aktier och högst 2 129 180 B-aktier.

De närmare villkoren för nämnda bemyndiganden finns i stämprotokollet som är tillgängligt på Brinovas hemsida under sektionen "Bolagsstyrning". Under året återköpte Brinova egna aktier.



Styrelsearbetet

Styrelsen i Brinova har i enlighet med aktiebolagslagen fastställt en arbetsordning för sitt arbete. Enligt den ska styrelsen utöver det konstituerande styrelsesammanträdet sammanträda minst fyra gånger per år. Arbetsordningen behandlar även ansvars- och arbetsfördelning, former för beslut, kallelseförfarande, styrelseledamöternas och revisorns närvaro, sekretess, samt upprättande och justering av protokoll.

Utöver ordinarie styrelseärenden behandlar styrelsen dess-

utom vid varje möte ett särskilt ärende för fördjupad diskussion och analys. Vid mötet i februari behandlas årsbokslutet och större investeringar följs upp. Vid mötet i maj är huvudtemat teknik och personalutveckling. Affärsplanen ses över på augustimötet. Mötet i november behandlar budget inklusive investeringsbudget för kommande år. Föredragande i styrelsen är verkställande direktören biträdd av ekonomi- och finansdirektören samt i affärsområdesspecifika diskussioner av respektive affärsområdeschef. Under 2007 hade styrelsen åtta möten, vilka samtliga protokollfördes. Fem av mötena var ordinarie styrelsemöten, ett var konstituerande och två var extra styrelsemöten.

Samtliga styrelseledamöter äger aktier i Brinova. Totalt uppgick styrelseledamöternas innehav per 2007-12-31 till 472 316 A-aktier och 233 481 B-aktier, motsvarande 13,41 procent av röstetalet och 2,78 procent av kapitalet.

Det är valberedningens uppfattning att styrelsen uppfyller kraven som ställs för att styrelsen effektivt och självständigt ska kunna förvalta bolagets angelägenheter. Bland annat är en majoritet av de stämvalda styrelseledamöterna oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen. Närvaron vid styrelsemötena har varit mycket god.

Styrelsens ansvar

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

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens ledamöter och funktioner har utvärderats genom att styrelsens ordförande sammanställt ett frågeformulär om styrelsens arbetssätt, förmåga och kompetens inom olika områden. Utvärderingen utföll väl. Valberedningen kommer att ta del av resultatet och använda det som underlag för sin bedömning och sina förslag.

Styrelseledamöternas närvaro

	Lars-Ove Håkansson ¹⁾	Bo Forsén	Boel Flodgren	Göran Hellström	Bo Nilsson	Mats Paulsson ¹⁾	Svante Paulsson	Stefan Paulsson
Ordinarie 2007-02-27	•	•	•	•	•	•	•	• ²⁾
Extra 2007-03-22	•	•	•	•	•	•	•	• ²⁾
Ordinarie 2007-05-03	•	•	•	•	•	•	•	• ²⁾
Konst. 2007-05-08		•	•	•	•		•	•
Ordinarie 2007-05-23		•	•	•	•		•	•
Ordinarie 2007-08-28		•	•	•	•		•	•
Ordinarie 2007-11-22		•	•	•	•		•	•
Extra 2007-12-22		•	•	•	•		•	-
Summa	3/3	8/8	8/8	8/8	8/8	3/3	8/8	4/5

1) Avböjde omval vid årsstämman.

2) Adjungerad.

Internkontroll

Styrelsen ansvarar för finansiell kontroll och riskhantering, korrekt redovisning samt tillförlitlighet i Bolagets ekonomiska information. Ansvaret omfattar även kommunikation och kontakt med revisorn. Bolaget har ekonomihandbok, finanspolicy och informations-, insider- samt kommunikationspolicies, som bland annat beskriver redovisningsprinciper, rapportering, ansvarsområden, attestordningar, regler för handel med aktier och hantering av information till marknaden.

Riskhantering

De huvudsakliga riskerna förknippade med verksamheten finns beskrivna på sidan 34.

Styrelsens ordförande

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och bevakar att styrelsen fullgör sina uppgifter. Ordföranden ansvarar för att styrelsemedlemmarna får nödvändig information för sitt arbete och för utvärdering av styrelsens arbete. Ordföranden företräder dessutom Bolaget i ägarfrågor.

Verkställande direktören

Verkställande direktören sköter den löpande förvaltningen och ansvarar för bokföring och medelsförvaltning enligt åttonde kapitlet 29 § aktiebolagslagen. Han ansvarar även för att av styrelsen fattade beslut verkställs. Det åligger verkställande direktören att ta fram beslutsunderlag inför styrelsemötena, föredra ärenden och motivera sina förslag till åtgärder och beslut. Verkställande direktören och ledningsgruppen fattar tillsammans beslut i strategiska frågor. Specifika ansvarsområden har delegerats till medlemmar i ledningsgruppen, vilken består av fem personer.

Fördelningen av arbetet mellan styrelse och verkställande direktör, samt den senares ansvar och befogenheter, har fastställts av styrelsen i en instruktion för verkställande direktören.

Revisor och revisorssuppleant

Extern revisor utses av årsstämman för en period om fyra år på förslag av valberedningen. Auktoriserade revisorn Willard Möller vid SET Revisionsbyrå AB valdes vid årsstämman 2006 till revisor för Bolaget och auktoriserade revisorn Pär Lövgren, vid samma byrå, valdes samtidigt som revisorssuppleant. Den senare är även revisor i dotterbolag inom Brinovakoncernen.

Revisionsutskott

Brinova har ett revisionsutskott som består av styrelsens samtliga ledamöter. Utskottet utses vid styrelsens konstituerande möte och ska, enligt fastställd instruktion, bland annat verka för att god kontroll upprätthålls i Bolagets finansiella rapportering. Utskottet sammanträder minst en gång per år. Den interna kontrollen behandlas vid det möte vid vilket revisorerna också deltar.

Valberedningen

Vid årsstämman den 3 maj 2007 beslutades att valberedningen

ska bestå av fem ledamöter som representeras av de fyra största aktieägarna per ingången av november månad, jämte styrelsens ordförande. Dessutom ska en representant för Sveriges Aktiesparares Riksförbund från årsskiftet 2007/2008 adjungeras för att delta i arbetet inför nästa årsstämma.

Valberedningen ska ta fram förslag till ny styrelse, i förekommande fall även revisor, och ge förslag till arvodering. Aktieägare som önskar lämna förslag till valberedningen kan skicka förslaget till Brinova Fastigheter AB, att. Styrelsens ordförande, Verkstadsgatan 13, 252 27 Helsingborg.

Valberedningen inför årsstämman 2008 består av Erik Paulsson, Sara Karlsson, Mats Paulsson, Svante Paulsson och Bo Forsén. Dessutom är Anders Olsson adjungerad som representant för Sveriges Aktiesparares Riksförbund.



Ersättningsutskott

Brinova har ett ersättningsutskott som består av styrelsens ordförande Bo Forsén, Göran Hellström och Svante Paulsson. Utskottet utses vid styrelsens konstituerande möte och ska handlägga frågor om bland annat ersättningar och incitamentsprogram till ledande befattningshavare och övriga anställda. Ersättningsutskottet arbetar enligt en instruktion som styrelsen fastställt.

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

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



Förvaltningsberättelse

Verksamheten under 2007

Brinovas verksamhet under 2007 präglades av långsiktiga placeringar i andra fastighetsbolag, en intensiv projektverksamhet och förstärkt närvaro i Göteborgsområdet.

Under året godkände Regeringen planerna på utvecklingen av Tostarp, öster om Helsingborg. Detta innebär att Brinova kan realisera sina planer att tillsammans med kommunen utveckla området med nya logistiklokaler. Inom affärsområdet Logistik investerades dessutom i mark utanför Malmö, två fastigheter i Göteborg och en lagerbyggnad i Örebro. Inom samma affärsområde såldes de färdigförädlade fastigheterna Hammaren 1 och Hammaren 2 i Klippan. I samma affär såldes Terminalen 1 i Trelleborg som tillhör affärsområdet Bostäder/Kommersiellt. De garantier som Brinova lämnat i samband med ovanstående försäljningar har under året löpt ut och ett reserverat belopp om 50 Mkr intäktsfördes under det fjärde kvartalet. Övriga försäljningar inom affärsområdet Bostäder/Kommersiellt avsåg fastigheter i Båstad, Halmstad och Klippan.

Inom affärsområdet Projekt påbörjade Brinova en byggnation av butikslokaler och bostäder i centrala Helsingborg, samt, i samarbete med Peab, en byggnation av ett mindre villaområde i Glumslöv, Landskrona.

Brinova ökade sitt innehav av aktier i Fabege inom affärsområdet aktieinnehav, samt breddade sitt innehav i andra fastighetsbolag genom poster i Klöver och Dagon. Inom affärsområdet sålde Brinova sitt 50-procentiga innehav i fastigheterna Domnavet 11 (tomträttsfastighet) och Mandelblomman 1 i Stockholms stad, Ekplantan 1 och Revisorn 3 i Sollentuna kommun och Kalhäll 9:36 i Järfälla kommun. Försäljning av Brinovas andel i Amplion Strukturkapital genomfördes under det fjärde kvartalet.

Brinovas ordinarie årsstämma 2007-05-03 beslutade om en utdelning av 2006 års resultat om 6,50 (3,50) kr per aktie. Det innebar ett totalt utdelningsbelopp på cirka 147 (62) Mkr. På årsstämman avtackades Lars-Ove Håkansson och Mats Paulsson. De övriga ledamöterna Bo Forsén, Boel Flodgren, Göran Hellström, Bo Nilsson och Svante Paulsson omvaldes. Bo Forsén valdes till ny styrelseordförande efter Lars-Ove Håkansson. Stefan Paulsson valdes in i styrelsen.

Backahill AB begärde konvertering av samtliga konvertibla skuldebrev 2005/2010, om nominellt 350 Mkr, till nya aktier av serie B i Brinova. Efter konverteringen innehar Backahill AB motsvarande 40,7 procent av kapitalet och 27,9 procent av rösterna.

Mattias Andersson, regionchef i Göteborg, ingår från och med den 1 juli i ledningsgruppen. Ledningsgruppen i Brinova består efter förändringen av verkställande direktören Anders Silverbåge, vice verkställande direktören och affärsområdeschefen Mikael

Halling, ekonomi- och finansdirektören Peter Andersson, affärsområdeschefen Göran Jönsson och regionchefen Mattias Andersson.

I slutet av året inleddes ett återköpsprogram av egna aktier i enlighet med beslut av årsstämman. Syftet med återköpsprogrammet var att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och bidra till ett ökat aktieägarvärde. Vid årsskiftet ägde Brinova 189 837 aktier.

Affärsidé

Vision, affärsidé och strategi har under början av 2008 tydliggjorts och omformulerats för att på så sätt kommunicera på ett enklare sätt. Se sidan 6.

Den nya affärsidén kommer att lyda: Brinova skapar värden genom att långsiktigt, effektivt och med hög kompetens utveckla fastighetstillgångar på utvalda marknader i Sverige.

Affärsområden

Verksamheten är indelad i affärsområdena Projekt, Logistik, Bostäder/Kommersiellt och Aktieinnehav.

Affärsområdet Logistik förvaltar och utvecklar logistikfastigheter åt logistikföretag utefter kommunikationsleder inom Sverige. Logistik uppför logistikcentra för att kunna erbjuda anpassade ytor till sina hyresgäster. Med en logistikfastighet avses en fastighet bebyggd med en terminal- och/eller lagerbyggnad avsedd för varuhantering och distribution åt logistikbolagens kunder. Fastigheterna är generellt sett avsedda endast för kortare mellanlagring eller ompaketering av varor.

Affärsområdet Bostäder/Kommersiellt förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i tillväxtorter i södra och mellersta Sverige. Affärsområdet arbetar med uthyrning av bostäder och kommersiella lokaler med huvudsaklig användning för butik, kontor och industri. Brinova Kommersiellt tillhandahåller flexibla lokaler av hög kvalitet som kan anpassas efter kundernas önskemål.

Affärsområdet Projekt utvecklar fastigheter till attraktiva uthyrningsprojekt. Med en projektfastighet avses en fastighet som omfattas av en ny- eller ombyggnation motsvarande minst 50 procent av fastighetens bokförda värde före ombyggnationen eller där ombyggnationen uppgår till minst 20 Mkr i beräknad projektkostnad. När en projektfastighet är färdigförädlad av affärsområdet säljs eller överförs den till något av de fastighetsförvaltande affärsområdena, Logistik och Bostäder/Kommersiellt. En fastighet anses färdigförädlad när huvuddelen av uthyrningsbar yta tagits i anspråk av hyresgäster.

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

Fastighetsbeståndet

Brinovas fastighetsbestånd bestod per 2007-12-31 av 69 fastigheter (68) belägna i främst södra och mellersta Sverige med en uthyrbar yta om cirka 606 000 kvm (613 000). Den totala kontrakterade årshyresintäkten per 2007-12-31 uppgick till 320,6 Mkr (321,2). Fastighetsbeståndet utgörs av logistikfastigheter, andra kommersiella fastigheter, bostadsfastigheter och projektfastigheter med ett totalt bokfört värde om 3 467,7 Mkr (3 394,7). Under sista kvartalet 2007 utfördes en intern värdering av fastighetsbeståndet. Utöver den interna värderingen värderade Brinova, genom ett externt värderingsinstitut, 26 (10) fastigheter med ett sammanlagt internt värde om 1 966 Mkr (1 321). De externa värderingarna är något högre än de interna värderingarna men ligger inom osäkerhetsintervallet +/- 10%. Det bekräftar fastighetsvärdena enligt den interna värderingen, vilken lagts till grund för resultat- och balansräkningen.

Personal

Koncernen hade totalt 27 (41) anställda, 13 (24) kvinnor och 14 (17) män. Under 2007 nyanställdes 5 (7) personer medan 2 (10) personer lämnade företaget. Antalet anställda minskade med 17 i samband med bolagsförsäljning.

Medelåldern bland de anställda är 43 (37) år. Andelen medarbetare med akademisk utbildning uppgår till 48 (27) procent. Bland tjänstemännen är 13 (11) män och 11 (10) kvinnor. I styrelsen ingår 1 (1) kvinna.

Miljö

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

Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Brinovas styrelse. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Brinova Fastigheter AB, som ska tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutade mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga.

Brinova har som policy att nettoskulden huvudsakligen ska vara täckt av upplåning med en lånebindningstid mellan ett och tio år. All upplåning ska ske i svensk valuta. Brinova har som policy att, i den mån det är möjligt, anpassa räntebindningsstrukturen efter löptiden på tecknade hyreskontrakt.

För att hantera ränterisker använder Brinova finansiella instrument som derivat och räntetak, enligt styrelsens mandat. Målet är att säkra räntebindningen i förhållande till hyreskontraktens längd. I övrigt hänvisas till not 30.

Hyresavtal

De totala hyresintäkterna för koncernen uppgick till 308,8 Mkr (297,5). Brinova hade totalt 695 (674) kontrakt vid årsskiftet fördelade på 141 (144) bostadskontrakt, 310 (275) kontrakt för p-platser och övrigt och 244 (255) kontrakt avseende lokaler.



Kontrakterade årshyresintäkter uppgick per 2007-12-31 till 320,6 (321,2) Mkr. Brinovas sex (fem) största hyresgäster svarade per 2007-12-31 för cirka 64 procent (58) av koncernens kontrakterade hyresintäkter. Hyreskontrakten för dessa sex hyresgäster löper ut inom 1 till 10 år.

Styrelsens arbete

Styrelsen i Brinova Fastigheter AB fastställde en arbetsordning i enlighet med aktiebolagslagen. Enligt arbetsordningen ska styrelsen sammanträda minst fyra gånger per år utöver konstituerande



styrelsesammanträde. Arbetsordningen behandlar bland annat ansvars- och arbetsfördelning, former för beslutsfattande, antal sammanträden, kallelseförfarande, närvaro, sekretess, upprättande och distribution av föredragningslista samt upprättande och justering av protokoll.

Styrelsen hade 8 (12) protokollförda möten under 2007. Styrelseledamöterna i den nuvarande styrelsen valdes vid årsstämman 2007-05-03. Styrelsen har sedan 2003 ett ersättnings- och revisionsutskott. Ersättningsutskottet ska handlägga frågor om bland annat ersättningar och incitamentsprogram till VD och övriga ledande befattningshavare. Ersättningsutskottet består av styrelsens ordförande samt styrelseledamöterna Göran Hellström och Svante Paulsson. Revisionsutskottet består av styrelsens samtliga ledamöter. Utskottets syfte är att verka för att god kontroll av bolagets verksamhet upprätthålls.

Willard Möller, SET Revisionsbyrå AB, utsågs till revisor i moderbolaget vid årsstämman 2006-05-03. För samtliga dotterföretag valdes SET Revisionsbyrå AB som revisorer. SET Revisionsbyrå AB har utfört löpande granskning och granskning i samband med bokslutet, vilket den auktoriserade revisorn, Willard Möller, rapporterat till styrelsen.

Valberedningen inför stämman 2008 består av styrelsens ordförande samt de fyra största aktieägarna, Erik Paulsson, Mats Paulsson, Svante Paulsson och Sara Karlsson. Dessutom ska en representant för Sveriges Aktiesparares Riksförbund från årsskiftet 2007/2008 adjungeras för att delta i arbetet inför nästa årsstämma.

Brinova har ett ersättningsutskott som består av styrelsens ordförande Bo Forsén, Göran Hellström och Svante Paulsson. Utskottet utses vid styrelsens konstituerande möte och ska handlägga frågor om bland annat ersättningar och incitamentsprogram till ledande befattningshavare och övriga anställda. Ersättningsutskottet arbetar enligt en instruktion som styrelsen fastställt.

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

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

Resultat

Brinovas resultat efter finansiella poster för 2007 uppgick till 388,7 Mkr (428,4). Under året såldes 10 (17) fastigheter, varav 5 via delägda bolag, vilket genererade en realiserad värdeförändring om 72,9 Mkr (51,0). Resultat efter skatt uppgick till 351,2 Mkr (346,0). Resultatförbättringen är till stor del hänförlig till realiserade värdeförändringar och utdelningar.

[www](#) **Rapporter**

Rörelseresultat fastighetsförvaltningen

Fastighetsintäkterna uppgick till 308,8 Mkr (297,5). Den ekonomiska uthyrningsgraden var på balansdagen 94 procent (96). Fastighetskostnaderna uppgick till 92,4 Mkr (78,1). I fastighetskostnader ingår bland annat drifts- och underhållskostnader som uppgick till 71,3 Mkr (61,3) och kostnader för fastighetsadminis-

tration som uppgick till 21,1 Mkr (16,7). Driftsnettot för perioden uppgick till 216,4 Mkr (219,4). Rörelseresultatet för 2007 blev 340,6 Mkr (470,1).

Skatter

Skattekostnaden uppgick till 37,5 Mkr (82,4) vilket motsvarar 10 procent (19). Den lägre skattesatsen, jämfört med bolagsskatt som uppgår till 28 procent, beror på skattefria bolagsförsäljningar och utdelningar. Årets skatt om 37,5 Mkr består främst av uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader. Brinovas aktuella skatt blev 0,6 Mkr (-7,3) för 2007 års resultat.

Investeringar och försäljningar

Under 2007 förvärvade Brinova 6 (26) fastigheter, i direkta fastighetsförvärv och via bolagsförvärv, med en yta om cirka 38 000 kvm (219 000) motsvarande ett fastighetsvärde om 231,5 Mkr (1 109,6). Förvärven innefattar fastigheter för exploatering och förvaltning. Investeringar i befintliga fastigheter och projekt uppgick under året till 218,6 Mkr (112,7).

Under 2007 avyttrade Brinova 10 (17) fastigheter med en yta om cirka 101 000 kvm (55 000), inom affärsområdena Brinova Logistik och Brinova Bostäder/Kommersiellt, samt via delägda bolag, för ett fastighetsvärde om 630,1 Mkr (293,6), vilket genererade en vinst om 72,9 Mkr (51,0).

Finansiell ställning

Finansiella poster uppgick under perioden till 48,1 Mkr (-41,7), av vilket räntekostnader utgjorde -141,5 Mkr (-130,2). Räntekostnaderna ökade på grund av ökad låneskuld i samband med förvärv och den allmänna ränteuppgången. Den genomsnittliga räntenivån på fastighetskrediter vid periodens utgång uppgick till 4,0 procent (3,7). I finansiella intäkter ingår räntebidrag om 0,2 Mkr (0,5). Brinovas disponibla likviditet inklusive outnyttjad checkräkningskredit uppgick per balansdagen till 197,7 Mkr (60,3). Avkastningen på eget kapital uppgick till 13,7 procent (16,1), räntetäckningsgraden uppgick till 3,5 ggr (4,1) och den synliga soliditeten till 40,2 procent (43,0).

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på 190,1 (-7,9) Mkr. Det högre resultatet i jämförelse med motsvarande period 2006 förklaras till största delen av en högre resultateffekt från försäljning av dotterföretag. Balansomslutningen uppgick till 2 599,0 Mkr (2 341,7) och eget kapital uppgick till 2 062,7 Mkr (1 710,7). Likvida medel uppgick till 147,6 Mkr (9,5). Investeringar i materiella och finansiella anläggningstillgångar uppgick till 133,1 Mkr (218,9). Omsättningen, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 25,0 Mkr (28,5).

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

Tillsammans med Ernströmgruppen, Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän bildar Brinova ett nytt fastighetsbolag i Göteborg, Platzer Fastigheter. Brinovas innehav i det nya bolaget kommer att

uppgå till 25 procent. Bolaget kommer preliminärt att ha ett totalt fastighetsvärde om 3,2 miljarder kronor och ett fastighetsbestånd med en yta om cirka 280 000 kvm. Det nya bolaget avser att förvärva Platzer Fastigheters centrala Göteborgsbestånd, LänsPlatzers fastigheter i Högsbo/Sisjön, delar av Brinovas Göteborgsbestånd samt Länsförsäkringars fastighet Gullbergsvass 1:9 vid Lilla Bommen. Bolagets marknadsinriktning kommer att vara kommersiella fastigheter i Göteborg och Mölndal med en tillväxtinriktad strategi.

Brinova har fortsatt att köpa egna aktier och äger i slutet av februari 2008 drygt 1,3 miljoner egna aktier som motsvarar drygt 5 procent av totalt antal registrerade aktier.

Styreseledamoten Stefan Paulsson har avlidit under februari 2008.

Förväntningar om framtida utveckling

Utvecklingen i Öresundsregionen är fortsatt stark med inflyttningar och företagsetableringar som följd.

Hyresmarknaden för lokaler indikerar en minskning av vakanser samt högre hyresnivå. Hyresmarknaden för bostäder förväntas fortsatt utvecklas positivt inom bolagets geografiska områden. Marknaden för effektiva logistikfastigheter utmed E4 och E6 förväntas öka under de närmaste åren till följd av företagens koncentration och effektivisering av lagerhanteringen. Bolagets lokalhyresgäster växer genom sammanslagningar som medför att deras behov av koncentrerade enheter ökar. Inom beståndet finns stora möjligheter att tillgodose dessa önskemål. Detta gör att Brinovas strategi ligger i linje med marknadens efterfrågan på såväl lokaler som bostäder.

Oron på världens börser under hösten har påverkat Brinovas placeringar i andra fastighetsbolag negativt. De långsiktiga investeringarna i innehaven förväntas däremot växa i enlighet med våra finansiella mål.



Finansiella rapporter

Innehåll

Koncernen

Resultaträkningar	50
Balansräkningar	51
Förändringar i eget kapital	52
Kassaflödesanalyser	53

Moderbolaget

Resultaträkningar	54
Balansräkningar	55
Förändringar i eget kapital	56
Kassaflödesanalyser	57

Noter

1	Allmän information	58
2	Redovisnings- och värderingsprinciper	58-63
3	Information om rörelsegrenar	64
4	Fastighetsintäkter	65
5	Fastighetskostnader	65
6	Central administration	65
7	Anställda och personalkostnader	66-67
8	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	67
9	Leasingavgifter avseende operationell leasing	67
10	Övriga rörelseintäkter	67
11	Övriga rörelsekostnader	67
12	Intäkter och kostnader från andelar i koncernbolag	68
13	Andelar i intresseföretag	68
14	Andelar i joint venture	68-69
15	Finansnetto	69
16	Skatt	69-70
17	Eget kapital och resultat per aktie	71
18	Förvaltningsfastigheter	72
19	Materiella anläggningstillgångar	73
20	Andelar i koncernföretag	74
21	Andra långfristiga värdepappersinnehav	75
22	Övriga långfristiga fordringar och övriga fordringar	75
23	Kundfordringar	75
24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76
25	Likvida medel/Kassa och bank	76
26	Räntebärande skulder	76
27	Konvertibla skuldebrev	77
28	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	77
29	Klassificering av finansiella instrument	78
30	Finansiella instrument och finansiell riskhantering	79-80
31	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81
32	Kassaflödesanalys	81-82
33	Närstående	82
34	Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång	83
35	Viktiga uppskattningar och bedömningar	83

Resultaträkningar – Koncernen

Mkr	Not 1,2,33,34,35	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Fastighetsintäkter	3,4	308,8	297,5
Fastighetskostnader	5	-92,4	-78,1
Driftsnetto		216,4	219,4
Central administration	6,7,8,9	-18,6	-16,6
Övriga rörelseintäkter	10	5,3	19,6
Övriga rörelsekostnader	11	-3,1	-12,5
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	18	72,9	51,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	18	66,2	175,7
Andelar i intresseföretags resultat	13	-	29,4
Andelar i joint ventures resultat	14	1,5	4,1
Rörelseresultat		340,6	470,1
Finansiella intäkter och kostnader	15		
Finansiella intäkter		204,0	95,5
Finansiella kostnader		-155,9	-137,2
Resultat före skatt		388,7	428,4
Skatt	16	-37,5	-82,4
Årets resultat	17	351,2	346,0
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		351,2	346,0
Resultat per aktie			
Resultat per aktie före utspädning, kr	17	14,68	17,15
Resultat per aktie efter utspädning, kr	17	14,21	14,50
Utdelning per aktie, kr		5,00 ¹⁾	5,00
Extra utdelning		1,50 ¹⁾	1,50

1) Styrelsens förslag till utdelning

Balansräkningar – Koncernen

Mkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	18	3 461,9	3 389,2
Materiella anläggningstillgångar	19	6,5	6,6
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	13	–	201,3
Andelar i joint venture	14	5,6	4,2
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	2 349,9	2 418,6
Övriga långfristiga fordringar	22	41,2	41,1
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 396,7	2 665,2
Summa anläggningstillgångar		5 865,1	6 061,0
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	23	2,5	10,1
Övriga fordringar	22	53,9	115,2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	17,5	18,3
Likvida medel	25	147,7	10,3
Summa omsättningstillgångar		221,6	153,9
SUMMA TILLGÅNGAR		6 086,7	6 214,9
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	17	251,0	226,0
Övrigt tillskjutet kapital		1 413,1	1 093,4
Reserver		-355,2	403,9
Balanserat resultat		786,3	604,5
Årets resultat		351,2	346,0
Summa eget kapital		2 446,4	2 673,8
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26,28,29,30	3 263,9	2 878,2
Konvertibla förlagslån	27	–	341,7
Uppskjuten skatteskuld	16	143,0	156,0
Övriga skulder		0,3	6,3
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 407,2	3 382,2
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26,28,29,30	12,9	33,3
Leverantörsskulder		10,4	27,0
Skulder till joint venture	26	3,8	25,1
Skatteskulder		3,4	5,3
Övriga skulder	26	119,7	4,3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	82,9	63,9
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		233,1	158,9
SUMMA SKULDER		3 640,3	3 541,1
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 086,7	6 214,9

Förändringar i eget kapital – Koncernen

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver		Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
			Säkringsreserv	Verkligt värde		
			Ingående eget kapital 2006-01-01	176,7		
Årets förändring av säkringsreserv			38,4			38,4
Årets förändring av uppskjuten skatt på säkringsreserv			-10,8			-10,8
Årets förändring av reserv för finansiella tillgångar som kan säljas				498,8		498,8
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-	27,6	498,8	-0,3	526,1
Årets resultat					346,0	346,0
<i>Summa förmögenhetsförändringar, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-	27,6	498,8	345,7	872,1
Utdelningar					-61,8	-61,8
Konvertering konvertibla skuldebrev	49,3	195,5				244,8
Utgående eget kapital 2006-12-31	226,0	1 093,4	12,5	391,4	950,5	2 673,8

Mkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver		Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
			Säkringsreserv	Verkligt värde		
			Ingående eget kapital 2007-01-01	226,0		
Årets förändring av säkringsreserv			21,4			21,4
Årets förändring av uppskjuten skatt på säkringsreserv			-6,0			-6,0
Årets förändring av reserv för finansiella tillgångar som kan säljas, efter skatt				-774,5		-774,5
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-	15,4	-774,5	-	-759,1
Årets resultat					351,2	351,2
<i>Summa förmögenhetsförändringar, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	-	-	15,4	-774,5	351,2	-407,9
Utdelningar					-146,9	-146,9
Återköp egna aktier					-17,3	-17,3
Konvertering konvertibla skuldebrev	25,0	319,7				344,7
Utgående eget kapital 2007-12-31	251,0	1 413,1	27,9	-383,1	1 137,5	2 446,4

Kassaflödesanalys – Koncernen

Mkr	Not 32	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		388,7	428,4
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		-205,3	-232,0
Betald skatt		183,4	196,4
		-1,7	-2,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		181,7	194,3
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		68,9	-89,8
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		59,8	-54,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		310,4	50,5
Investeringsverksamheten			
Tillgångsförvärv		-124,2	-215,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter		-256,0	-534,0
Avyttring av förvaltningsfastigheter		25,5	268,9
Avyttring av tillgångar via dotterföretag		219,8	11,1
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1,1	-0,3
Förvärv av finansiella tillgångar		-441,3	-158,5
Avyttring av finansiella tillgångar		45,7	13,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-531,6	-614,1
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 077,0	368,2
Amortering av lån		-1 571,5	-63,9
Utbetald utdelning		-146,9	-61,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		358,6	242,5
Årets kassaflöde		137,4	-321,1
Likvida medel vid årets början		10,3	331,4
Likvida medel vid årets slut		147,7	10,3

Resultaträkningar – Moderbolaget

Mkr	Not	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
	1,2,33,34,35		
Nettoomsättning	10	25,0	28,5
Kostnad för utförda tjänster	6,7,8,9	-42,5	-38,1
Bruttoresultat		-17,5	-9,6
Intäkter från andelar i koncernföretag	12	191,2	32,5
Intäkter från andelar i joint venture	12	11,1	-
Kostnader från andelar i koncernföretag	12	-3,3	-25,0
Kostnader från andelar i joint venture	12	-2,7	-
Rörelseresultat		178,8	-2,1
Finansiella intäkter och kostnader	15		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		42,3	31,6
Räntekostnader och liknande kostnader		-31,0	-37,4
Resultat före skatt		190,1	-7,9
Skatt på årets resultat	16	-4,1	8,6
Årets resultat	17	186,0	0,7

Balansräkningar – Moderbolaget

Mkr	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	19	0,8	0,6
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		0,8	0,6
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20	1 713,1	1 625,4
Andelar i joint venture	14	0,0	1,0
Uppskjuten skattefordran	16	15,2	11,4
Övriga långfristiga fordringar	22	33,4	38,5
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 761,7	1 676,3
Summa anläggningstillgångar		1 762,5	1 676,9
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Kundfordringar	23	0,9	6,4
Fordringar hos koncernföretag	22	631,6	595,8
Övriga fordringar	22	48,2	44,5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	8,2	8,6
<i>Summa fordringar</i>		688,9	655,3
<i>Kassa och bank</i>	25	147,6	9,5
Summa omsättningstillgångar		836,5	664,8
SUMMA TILLGÅNGAR		2 599,0	2 341,7
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	251,0	226,0
Reservfond		944,3	944,3
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 195,3	1 170,3
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		515,2	195,5
Fond för verkligt värde		–	0,4
Balanserat resultat		166,2	343,8
Årets resultat		186,0	0,7
<i>Summa fritt eget kapital</i>		867,4	540,4
Summa eget kapital		2 062,7	1 710,7
<i>Långfristiga skulder</i>			
Konvertibla förlagslån	27	–	341,7
<i>Summa långfristiga skulder</i>		–	341,7
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1,4	2,7
Skulder till koncernföretag	26	505,5	244,0
Skulder till joint venture	26	–	25,1
Skatteskulder		–	2,2
Övriga skulder	26	16,0	1,2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	13,4	14,1
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		536,3	289,3
Summa skulder		536,3	631,0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 599,0	2 341,7
		2007-12-31	2006-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	28	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		348,7	526,3

Förändringar i eget kapital – Moderbolaget

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Fond för verkligt värde *)	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2006-01-01	176,7	944,3	–	1,3	375,4	–	1 497,7
Årets förändring av sÄkringsreserv				-1,2			-1,2
Årets förändring av uppskjuten skatt pÅ sÄkringsreserv				0,3			0,3
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	–	–	–	-0,9	0,5	–	-0,4
Årets resultat	–	–	–			0,7	0,7
<i>Summa förmögenhetsförändringar, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	–	–	–	-0,9	0,5	0,7	0,3
Utdelningar					-61,8	–	-61,8
Lösen av konvertibla skuldebrev efter skatt	49,3	–	195,5		–	–	244,8
Koncernbidrag					41,3	–	41,3
Skatteeffekt pÅ koncernbidrag					-11,6	–	-11,6
Utgående eget kapital 2006-12-31	226,0	944,3	195,5	0,4	343,8	0,7	1 710,7

*) SÄkringsreserv

Mkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Överkurs-fond	Fond för verkligt värde *)	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2007-01-01	226,0	944,3	195,5	0,4	344,5		1 710,7
Årets förändring av sÄkringsreserv, efter skatt				-0,4			-0,4
<i>Summa förmögenhetsförändringar redovisade direkt mot eget kapital, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	–	–	–	-0,4	–	–	-0,4
Årets resultat	–	–	–			186,0	186,0
<i>Summa förmögenhetsförändringar, exkl. transaktioner med bolagets ägare</i>	–	–	–	-0,4	–	186,0	185,6
Utdelningar					-146,9	–	-146,9
Lösen av konvertibla skuldebrev efter skatt	25,0	–	319,7		–	–	344,7
Återköp av egna aktier					-17,3	–	-17,3
Koncernbidrag					-19,6	–	-19,6
Skatteeffekt pÅ koncernbidrag					5,5	–	5,5
Utgående eget kapital 2007-12-31	251,0	944,3	515,2	–	166,2	186,0	2 062,7

*) SÄkringsreserv

Kassaflödesanalys – Moderbolaget

Mkr	Not 32	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		190,1	-7,9
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		-182,2	14,7
		7,9	6,8
Betald skatt		-2,4	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-11,0	26,6
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		479,5	-4,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
474,0			
29,4			
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,7	-0,3
Förvärv av finansiella tillgångar		-425,6	-305,1
Avyttring av finansiella tillgångar		237,3	16,8
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
-189,0			
-288,6			
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-146,9	-61,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
-146,9			
-61,8			
Årets kassaflöde		138,1	-320,9
Likvida medel vid årets början		9,5	330,4
Likvida medel vid årets slut			
147,6			
9,5			

Not 1

Allmän information

Brinova Fastigheter AB (publ), organisationsnummer 556594-9566, bedriver verksamhet i associationsformen aktieföretag och har sitt säte i Helsingborg i Skåne län. Bolaget utgör moderbolag för en koncern med dotterföretag enligt not 20. Huvudkontorets adress är Verkstadsgatan 13, 252 27 Helsingborg.

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

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

Moderbolaget är sedan 2003 noterat på OMX Nordic Exchange Stockholm.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 14 mars 2008. Koncernens och moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2008.

Not 2

Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i Mkr om inget annat anges

Överensstämmelse med lag och normgivning

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och International Financial reporting standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Vidare har Redovisningsrådets rekommendation nr 30:05 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Förutsättningar vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp, om inte annat anges, är angivna i miljoner kronor. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter och vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde består av derivatinstrument och finansiella tillgångar klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas.

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Bedömningar som är gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 35.

De nedan angivna redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag, dotterföretag, intresseföretag och joint venture-företag.

Ändrade redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper är för koncernen oförändrade jämfört med tidigare år. Moderbolaget redovisar finansiella instrument till verkliga värden med tillämpning från och med januari 2006.

Införandet av IFRS 7 Finansiella Instrument: Upplýsingar och följdändring i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har inneburit utökade upplýsingar vad gäller hantering av finansiella instrument, vilket framgår av not 29-30.

Nya IFRS och tolkningar som kommer att tillämpas under kommande perioder

Ett antal nya standarder, ändringar i standarder samt tolkningsuttalanden träder ikraft först fr.o.m. räkenskapsåret 2008 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av dessa finansiella rapporter.

- IAS 1 (Ändring) Utformning av finansiella rapporter¹⁾ Ändringen, som syftar till att förbättra användarnas förmåga att analysera och jämföra informationen i de finansiella rapporterna, träder i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum. Ändringarna innebär bland annat förändring i uppställningsformerna och benämningarna av de finansiella rapporterna. Således kommer koncernens framtida utformning av de finansiella rapporterna att påverkas vid införandet av denna standard.
- IAS 23 (Ändring) Lånekostnader²⁾ Den huvudsakliga ändringen är att möjligheten att direkt kostnadsföra vissa låneutgifter har tagits bort. Det gäller låneutgifter relaterade till tillgångar som tar avsevärd tid att färdigställa för användning eller försäljning. Sådana låneutgifter måste aktiveras. Ändringen träder i kraft den 1 januari 2009. Brinovas har redan idag som princip att aktivera samtliga låneutgifter relaterade till tillgångar som tar avsevärd tid att färdigställa, varför denna ändring inte bedöms ha någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.
- IAS 27 (Ändring), Koncernredovisning och separata finansiella rapporter³⁾ Ändringen träder i kraft den 1 juli 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum. Ändringen innebär bland annat att resultat hänförligt till minoritetsägare alltid skall redovisas även om det innebär att minoritetsandelen är negativ, att transaktioner med minoritetsaktieägare alltid skall redovisas i eget kapital, samt att i de fall ett moderbolag mister det bestämmande inflytandet skall den eventuella kvarvarande andelen omvärderas till verkligt värde. Ändringen av standarden kommer att påverka framtida transaktioner.
- IFRS 2 aktierelaterade ersättningar (Ändring) - vesting conditions and Cancellations⁴⁾ Ändringen träder i kraft den 1 januari 2009. Ändringen påverkar definitionen av intjänandevillkor inför ett nytt begrepp, "non-vesting conditions" (villkor som inte är definierade som intjänandevillkor). Denna ändring förväntas inte ha någon inverkan på Brinova koncernens finansiella rapporter.
- IFRS 3 (Ändring), Rörelseförvärv⁵⁾ Ändringen träder i kraft den 1 juli 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum. Standarden skall tillämpas framåtriktat, vilket innebär att den skall tillämpas på rörelseförvärv som sker efter det att standarden tagits i bruk. Tillämpningen kommer att innebära en förändring i hur framtida förvärv redovisas, bland annat vad avser redovisning av transaktionskostnader, eventuella villkorade köpeskillningar och successiva förvärv. Brinovakoncernen kommer att tillämpa standarden från och med 1 januari 2010. Ändringen av standarden kommer inte att innebära någon effekt på tidigare gjorda förvärv men kommer att påverka redovisningen av framtida transaktioner.
- IFRS 8 Operativa segment. Standarden träder i kraft den 1 januari 2009 och gäller för räkenskapsår som påbörjas från och med detta datum. Standarden behandlar indelningen av företagets verksamhet i olika segment. Enligt standarden ska företaget ta utgångspunkt i den interna rapporteringens struktur och bestämma rapporteringsbara segment efter denna struktur. Brinovas preliminära bedömning är att denna standard inte kommer att innebära redovisning av nya segment.
- IFRIC 11, IFRS 2 Återköp av egna aktier och transaktioner mellan koncernbolag. Tolkningsuttalandet trädde i kraft den 1 mars 2007 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Tolkningen klargör hanteringen avseende klassificeringen av aktierelaterade ersättningar där bolaget återköper aktier för att reglera sitt åtagande samt redovisningen av optionsprogram i dotterbolag som tillämpar IFRS. Brinova kommer att tillämpa IFRIC 11 från och med den 1 januari 2008 men detta förväntas inte ha någon inverkan på koncernens räkenskaper.
- IFRIC 12 Servicekoncessionsarrangemang⁶⁾ Tolkningsuttalandet träder i kraft den 1 januari 2008 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Utlåtandet behandlar de arrangemang där ett privat företag ska uppföra en infrastruktur för att tillhandahålla offentlig service för en specifik tidsperiod. Företaget får betalt för denna service under avtalets

Not 2 forts

löptid. Brinova kommer att tillämpa IFRIC 12 från och med den 1 januari 2008 men detta förväntas inte ha någon inverkan på koncernens räkenskaper.

- IFRIC 13 Kundlojalitetsprogram^{*)}. Tolkningssuttalandet träder i kraft den 1 januari 2008 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Tolkningen klargör hur förpliktelser att leverera kostnadsfria eller rabatterade varor eller tjänster till kunder som kvalificerat sig för detta genom poäng etcetera på sina köp skall redovisas och värderas. Brinova kommer att tillämpa IFRIC 13 från och med den 1 januari 2008 men detta förväntas inte ha någon inverkan på koncernens räkenskaper.
- IFRIC 14 Begränsningar i förvaltningstillgångars värde med avseende på framtida krav på minsta bidrag till förmånsbestämda planer^{*)}. Tolkningssuttalandet träder i kraft den 1 januari 2008 och gäller för räkenskapsår som påbörjas efter detta datum. Brinova kommer att tillämpa IFRIC 14 från och med den 1 januari 2008 men detta förväntas inte ha någon inverkan på koncernens finansiella rapporter.

^{*)} Dessa standarder respektive tolkningssuttalanden är ännu inte antagna av EU.

Segmentsrapportering

Ett segment är en redovisningsmässigt identifierbar del av koncernen som är utsatt för risker och möjligheter som skiljer sig från andra segment. Segmentsrapporteringen sker för rörelsegränar och för geografiska områden. Den dominerande bakgrunden till och karaktären hos företags risker och möjligheter innebär att rörelsegrän är den primära indelningsgrunden för segmentsrapporteringen. Koncernens interna rapporteringssystem är också uppbyggt med tanke på uppföljning av avkastningen från koncernens tillgångar och tjänster ur ett rörelsegränsperspektiv. Segmentsinformation lämnas i enlighet med IAS 14 endast för koncernen.

Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

Konsolideringsprinciper

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande av Brinova Fastigheter AB. Bestämmande inflytande innebär direkt eller indirekt en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att få ekonomiska fördelar, vilket vanligen följer med ett aktieinnehav uppgående till mer än hälften av röstätterna. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, skall potentiella röstberättigande aktier som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras beaktas.

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden, om förvärv av dotterbolag inneburit förvärv av rörelse och inte endast av tillgångar och skulder. Förvärvsmetoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder och eventualförpliktelser. Det koncernmässiga anskaffningsvärdet fastställs genom en förvärvsanalys i anslutning till rörelseförvärvet. I analysen fastställs dels anskaffningsvärdet för andelarna eller rörelsen, dels det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser. Anskaffningsvärdet för dotterföretagets aktierna respektive rörelsen utgörs av de verkliga värdena per överlåtelsedagen för tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder och emitterade egetkapitalinstrument som lämnats och som utgör vederlag för de förvärvade nettotillgångarna samt transaktionskostnader som är direkt hänförliga till förvärvet. Överstiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser redovisas denna skillnad som goodwill. Understiger anskaffningskostnaden det verkliga värdet av förvärvade identifierbara nettotillgångar och eventualförpliktelser redovisas skillnaden direkt i resultaträkningen.

När förvärv av dotterföretag innebär förvärv av förvaltningsfastigheter som inte ingår i en rörelse fördelas anskaffningskostnaden på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Samtliga förvärv av dotterföretag under 2006 och 2007 har utgjort tillgångsförvärv.

Dotterföretagens finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från den dag det bestämmande inflytandet uppkommer och innefattas i koncernredovisningen till den dag det upphör.

Intresseföretag

Intresseföretag är de företag för vilka koncernen har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, men inte ett bestämmande inflytande. Från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls till dess att det upphör redovisas andelar i intresseföretag enligt kapitalan-

delsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretagen motsvaras av koncernens andel av intresseföretagens egna kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella kvarvarande värden på koncernmässiga över- och undervärden. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens nettoresultat efter skatt och minoritet justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- och undervärden. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar investeringens redovisade värde. "Andel i intresseföretags resultat" redovisas som en del av rörelseresultatet.

När koncernens andel av redovisade förluster i intresseföretaget överstiger det redovisade värdet på andelarna i koncernen reduceras andelarnas värde till noll. Kapitalandelsmetoden tillämpas fram till den tidpunkt när det betydande inflytandet upphör.

Joint venture

Ett joint venture är redovisningsmässigt ett företag för vilket koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen. Andelsinnehav i joint venture redovisas enligt kapitalandelsmetoden. För beskrivning av kapitalandelsmetoden se ovan under Intresseföretag. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma inflytandet uppkommer och fram till den tidpunkt när det gemensamma inflytandet upphör.

Transaktioner som ska elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster och förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättande av koncernredovisningen.

Realiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och gemensamt kontrollerade företag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet. Alla enheter i koncernen har svenska kronor som funktionell valuta. Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i resultaträkningen.

Transaktioner med utlandet förekommer endast i undantagsfall.

Rörelsens intäkter

Intäktsredovisning sker i resultaträkningen när väsentliga risker och förmåner har överförts till motparten. Om det råder betydande osäkerhet avseende betalning, vidhängande kostnader eller risk och om säljaren behåller ett engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägandet sker ingen intäktsföring. Intäkterna redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller förväntas komma att erhållas med avdrag för lämnade rabatter.

Hysesintäkter

Hysesintäkter och hyresrabatter redovisas linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtal. Forskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Intäkter från förtidsinlösen av hyreskontrakt redovisas som intäkt den period då ersättningen erhållits, i de fall inga ytterligare prestationer krävs från Brinova sida. Utfakturerad fastighetskatt och mediakostnader redovisas som intäkt i den period de faktureras av Brinova.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Brinova redovisar intäkter och kostnader från förvärv och avyttringar av fastigheter, tillgångsförvärv och avyttringar av tillgångar vid den tidpunkt då risker och förmåner övergått till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll. Kriterierna för intäktsredovisning tillämpas på varje transaktion för sig.

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas i resultat- och balansräkningen när det föreligger rimlig säkerhet att de villkor som är förknippade med bidraget kommer att uppfyllas och att bidraget kommer att erhållas. Bidragen periodiseras systematiskt på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för. Statliga investeringsbidrag relaterade till till-

Not 2 forts

gångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

Rörelsens kostnader och finansiella intäkter och kostnader

Central administration

Central administration omfattar poster som inte vidarefakturerats på övriga koncernbolag. Här ingår kostnader på övergripande koncernnivå för bland annat koncernledning, personaladministration, data och IR, revision samt finansiella rapporter och kostnader för upprätthållande av börsnotering.

Kostnader för operationella leasingavtal

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i resultaträkningen linjärt över leasingavtalets löptid.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och räntebärande värdepapper, räntekostnader på lån, utdelningsintäkter, orealiserade och realiserade vinster och förluster på finansiella placeringar samt derivatinstrument som används inom den finansiella verksamheten. Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla uppskattade framtida in- och utbetalningar under den förväntade räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden.

Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall.

Utdelningsintäkter redovisas när rätten att erhålla betalning fastställts.

Resultat från försäljning av värdepapper redovisas då de risker och fördelar förknippade med ägandet av instrumenten i allt väsentligt överförts till köparen och Brinova inte längre har kontroll över instrumentet.

Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs sig utom till den del de avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställa. Vid aktivering av ränta beräknas räntan utifrån en genomsnittligt vägd lånekostnad.

Skatt

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat, vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om t.ex. det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter med hyreskontrakt, men förvärvet ej innefattar processer som erfordras för att bedriva fastighetsrörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgångar redovisas ingen uppskjuten skatt separat.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar samt innehav av aktier som inte utgör dotter- eller intresseföretag, lånefordringar, obligationer och derivat. Bland skulder och eget kapital återfinns finansiella instrument i form av leverantörskulder, utgivna skuld- och eget kapitalinstrument, låneskulder samt derivat.

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp i balansräkningen när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i

den period då prestationer motsvarande fordrans värde har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej erhållits. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avvyttra tillgången.

De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumentet förvärvades. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom för dem som tillhör kategorin finansiell tillgång som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Redovisningen sker därefter beroende på hur de finansiella instrumenten har klassificerats enligt nedan.

Verkligt värde på noterade finansiella tillgångar motsvaras av tillgångens noterade köpkurs på balansdagen. Verkligt värde på onoterade finansiella tillgångar fastställs genom att använda värderingstekniker till exempel näyligen genomförda transaktioner, pris på liknande instrument och diskonterade kassaflöden. För ytterligare information se not 30.

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva indikationer på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Se vidare avsnittet Nedskrivningar nedan.

Finansiella placeringar som utgörs av aktier tillhör antingen kategorin finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen eller finansiella tillgångar som kan säljas.

Räntebärande värdepapper som anskaffats med avsikt att innehas till förfall tillhör kategorin finansiella tillgångar som hålls till förfall och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar redovisade till verkligt värde via resultaträkningen

Kategorin innefattar finansiella tillgångar som innehas för handel och andra finansiella tillgångar som företaget valt att placera i denna kategori. En tillgång klassificeras som innehav för handel, om den förvärvas i syfte att säljas på kort sikt. Derivat som är fristående liksom inbäddade derivat klassificeras som innehav för handel förutom då de används för säkringsredovisning. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Tillgångar i denna kategori klassificeras som omsättningstillgångar. Brinova har inga tillgångar klassificerade i denna kategori.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som inte utgör derivat med fasta betalningar eller med betalningar som går att fastställa, och som inte är noterade på en aktiv marknad. Fordringarna uppkommer vid kontant utlåning och då Brinova tillhandahåller varor och tjänster direkt till kredittagaren utan avsikt att idka handel i fordringsrätterna. Kategorin innefattar även förvärvade fordringar. Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Det innebär att över- och undervärden liksom direkta transaktionskostnader periodiseras över instrumentets löptid. Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Kundfordrans förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. En reserv för värdeminskning av kundfordringar görs när det finns objektiva bevis för att koncernen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Väsentliga finansiella svårigheter hos gäldenären, sannolikhet för att gäldenären kommer att gå i konkurs eller genomgå finansiell rekonstruktion och uteblivna eller försenade betalningar (förfallna sedan mer än 30 dagar) betraktas som indikatorer på att ett nedskrivningsbehov av en kundfordran kan föreligga. Reservens storlek utgörs av skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av bedömt framtida kassaflöde. En nedskrivning av kundfordran redovisas i resultaträkningen som en minskning av rörelsens intäkter och en nedskrivning av en lånefordran redovisas i posten finansiella kostnader.

Finansiella tillgångar som kan säljas

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som företaget initialt valt att klassificera i denna kategori. I denna kategori har Brinova klassificerat samtliga värdepappersinnehav. Finansiella tillgångar som kan säljas ingår i anläggningstillgångar om ledningen inte har för avsikt att avvyttra

tillgången inom 12 månader efter balansdagen. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde med värdeförändring mot eget kapital i den mån det inte handlar om en värdenedgång (skillnad mellan anskaffningsvärde och aktuellt verkligt värde) som bedömts vara betydande eller långvarig. Vid den tidpunkt placeringarna bokas bort från balansräkningen omförs tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i eget kapital till resultaträkningen.

Finansiella tillgångar som hålls till förfall

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

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Denna kategori består av derivat (fristående och inbäddade) som inte används för säkringsredovisning. Skulder i kategorin värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Brinova har inga skulder klassificerade i denna kategori.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde

Lån samt övriga finansiella skulder, t ex leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Finansiella skulder värderas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Finansiella skulder värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden med tillämpning av effektivräntemetoden. Ränteskillnadsersättningar vid förtidslösen av lån redovisas i resultaträkningen vid lösestidpunkten. Långfristiga skulder har en förväntad löptid som är längre än ett år medan kortfristiga skulder har en löptid om högst ett år. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder som har en kort förväntad löptid redovisas därför normalt till nominellt värde. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att årsstämman godkänt utdelningen.

Derivat och säkringsredovisning

Innehavet av finansiella derivatinstrument utgörs av ränteswappar och avtal om räntetak som ska skydda mot ränterisker. Dessa instrument klassificeras som säkringsinstrument avseende prognostiserade framtida räntebetalingar tillhörande upplåningen som löper till rörlig ränta. Samtliga derivat redovisas till verkligt värde i balansräkningen. För att uppfylla kraven för säkringsredovisning finns en tydlig koppling mellan derivaten och de säkrade posterna. Vidare sker löpande en beräkning av effektiviteten och samtliga säkringsförhållanden är dokumenterade i enlighet med de krav som ställs i IAS 39. Värdeförändringar på derivaten redovisas, till den del som är effektiv, initialt i särskild kategori inom eget kapital i avvaktan på att det säkrade flödet redovisas i resultaträkningen. Ineffektiv del redovisas som övriga finansiella intäkter och kostnader.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering finns i not 30, Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut samt kortfristiga likvida placeringar med en löptid från anskaffningstidpunkten understigande tre månader vilka är utsatta för endast en obetydlig risk för värdefluktuationer.

Utgivna konvertibla skuldebrev

Konvertibla skuldebrev kan konverteras till aktier genom att motparten utnyttjar sin option att konvertera fordringsrätten till aktier. Därför redovisas konvertibla skuldebrev i enlighet med deras ekonomiska innebörd uppdelat i en finansiell skuld och en egetkapitaldel. Egetkapitalinstrumenten upptas till ett belopp som utgörs av skillnaden mellan det verkliga värdet av den finansiella skulden och det belopp som erhöles när konvertibeln gavs ut. Det verkliga värdet på skulden beräknas genom att diskontera de framtida betalningsflödena med vad som vid emissionsstidpunkten bedöms vara den aktuella marknadsräntan för en liknande skuld, utan rätt till konvertering. Eventuell uppskjuten skatt hänförlig till skulden vid emissionsstidpunkten avräknas från det redovisade värdet av egetkapitalinstrumentet. Transaktionskostnader i samband med emission av ett sammansatt finansiellt instrument skall fördelas på skulddelen och egetkapitaldelen proportionellt mot hur emissionslikviden fördelas. Räntekostnaden redovisas i resultaträkningen och beräknas med effektivräntemetoden.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del och anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar redovisas i koncernen till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset samt kostnader direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Lånekostnader under produktionstiden ingår i anskaffningsvärdet för större ny-, till- eller ombyggnader som tar betydande tid i anspråk att färdigställa.

Fastigheter som bebyggs eller exploateras för framtida användning som förvaltningsfastighet klassificeras som materiella anläggningstillgångar och redovisas till anskaffningsvärdet till dess arbetena är slutförda. Därefter övergår fastigheterna till att bli förvaltningsfastigheter.

Materiella anläggningstillgångar som består av delar med olika nyttjandeperioder behandlas som separata komponenter av materiella anläggningstillgångar.

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort ur balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användningen. Vinst eller förlust som uppkommer vid avyttring eller utrangering av en tillgång utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde med avdrag för direkta försäljningskostnader. Vinst eller förlust redovisas som övrig rörelseintäkt/kostnad.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till anskaffningsvärdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Eventuella ej avskrivna redovisade värden på utbytta komponenter, eller delar av komponenter, utrangeras och kostnadsförs i samband med utbytet. Reparationer kostnadsförs löpande.

Rörelsefastigheter

Med rörelsefastigheter avses en fastighet som innehas för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål. Brinova äger en fastighet som bedöms vara rörelsefastighet.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Starttidpunkt för avskrivningen gällande byggnader, ombyggnader eller markanläggningar sker när fastigheten tillträds (vid förvärv) eller när fastigheten, lokalen eller ytan kan tas i bruk.

Rörelsefastigheter består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består emellertid av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme inkl. grund och markarbete, byggherrekostnader	100 år
VA och elsystem, stomkomplettering, innerväggar	50 år
Yttertak, fasad inkl isolering, puts, köksinredning	40 år
Värme och ventilationssystem, hissar	35 år
Fönster	30 år
Ytskikt, vitvaror, övrigt, gemensamma utrymmen	15 år

Följande avskrivningar tillämpas för maskiner och inventarier:

Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år
Kontorsinventarier och datorer	5 år
Använda avskrivningsmetoder och tillgångarnas restvärden och nyttjandeperioder omprövas vid varje års slut.	

Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter avses en fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheterna redovisas initialt i balansräkningen till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde. Omvärderingar av verkligt värde under löpande år sker genom en intern värdering. Den intern utförda värderingen kvalitetskontrolleras genom ett urval som externvärderas årligen varefter en avstämning sker mellan internt och externt utförd värdering. Om det under löpande år föreligger indikationer på väsentliga värdeförändringar för enskilda fastigheter sker omvärdering i samband med kvartalsrapportering för de aktuella fastigheterna. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda beloppet som skulle erhållas i en transaktion vid värde-tidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har

Not 2 forts

ett intresse i att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar. Vid förvärv av fastigheter eller bolag, bokförs transaktionen vanligen per tillträdesdagen, eftersom risker och förmåner som följer av ägandet vanligen övergår den dagen. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Rörelsens intäkter.

När en rörelsefastighet, vilken redovisats som materiell anläggningstillgång, omklassificeras till förvaltningsfastighet till följd av ändrad användning, redovisas en orealiserad värdestegring direkt mot eget kapital i omvärderingsreserven. Denna orealiserade värdestegring motsvaras av skillnaden mellan verkligt värde vid omklassificeringstidpunkten och det redovisade värde som rörelsefastigheten hade omedelbart innan den omklassificerades till förvaltningsfastighet. Vid eventuell framtida avyttring omförs den aktuella fastighetens andel av omvärderingsreserven till balanserade vinstmedel. Om förlust uppkommer i en sådan transaktion redovisas denna i resultaträkningen i anslutning till avyttringen.

Om en förvaltningsfastighet övergår till att användas i egen verksamhet, omklassificeras denna från förvaltningsfastighet till rörelsefastighet. Fastighetens verkliga värde vid omklassificeringstidpunkten utgör därefter underlag för framtida komponentavskrivningar. Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet vilken redovisas enligt verkligt värde-metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter

Till redovisade värdet läggs även tillkommande utgifter. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter, eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Reparationer kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion för större ny-, till- eller ombyggnader av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är sannolikt att de kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och att kostnader kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utvärdera om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. IAS 36 tillämpas för prövning av nedskrivningsbehov för andra tillgångar än finansiella tillgångar, vilka prövas enligt IAS 39, förvaltningsfastigheter redovisade till verkligt värde enligt IAS 40 och uppskjutna skattefordringar. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas det redovisade värdet enligt respektive standard.

Nedskrivningsprövning för materiella tillgångar samt andelar i dotterföretag, intresseföretag, joint venture mm

Om indikation på nedskrivningsbehov finns, beräknas enligt IAS 36 tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden till en räntesats före skatt som ska beakta marknads bedömning av riskfri ränta och risk förknippad med den specifika tillgången. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång ska tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden (en så kallad kassagenererande enhet). En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs dels av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet, dels av betydande eller utdragen minskning av det verkliga värdet för en investering i en finansiell placering klassificerad som en finansiell tillgång som kan säljas.

Ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas utgör en stark indikation på ett betydande nedskrivningsbehov, enligt Brinovas interna definition, ett nedskrivningsbehov som överstiger 20 procent. En stark indikation på ett bestående nedskrivningsbehov uppkommer när värdenedgång varat i minst 14 månader. Vid nedskrivning av ett egetkapitalinstrument som är klassificerat som en finansiell tillgång som kan säljas omförs tidigare redovisad ackumulerad vinst eller förlust i eget kapital till resultaträkningen.

Återvinningsvärdet för tillgångar tillhörande kategorierna investeringar som hålls till förfall och lånefordringar och kundfordringar vilka redovisas till upplupet anskaffningsvärde, beräknas som nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterade med den effektiva ränta som gällde då tillgången redovisades första gången. Tillgångar med en kort löptid diskonteras inte. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

Återföring av nedskrivningar

En nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivning reverseras om det både finns indikation på att nedskrivningsbehovet inte längre föreligger och det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning där så är aktuellt, om ingen nedskrivning gjorts.

Nedskrivningar av egetkapitalinstrument som är klassificerade som finansiella tillgångar som kan säljas vilka tidigare redovisats i resultaträkningen får inte senare återföras via resultaträkningen. Det nedskrivna värdet är det värde från vilket efterföljande omvärderingar görs, vilka redovisas direkt mot eget kapital.

Kassaflödesanalys

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

Aktiekapital

Återköp av egna aktier

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

Resultat per aktie

Beräkningen av resultat per aktie baseras på årets resultat i koncernen hänförligt till moderbolagets aktieägare och på det vägda genomsnittliga antalet aktier utestående under året. Vid beräkningen av resultat per aktie efter utspädning justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till effekter av utspädning av potentiella stamaktier, vilka under rapporterade perioder härrör från konvertibla skuldebrev.

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Brinova har olika pensionsplaner. Pensionsplanerna finansieras vanligen genom betalningar till försäkringsbolag eller förvaltaradministrerade fonder, där betalningarna fastställs utifrån periodiska aktuella beräkningar. Avtal om pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken Brinova betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Brinova har inte några rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. En förmånsbestämd pensionsplan är en pensionsplan som inte är avgiftsbestämd. Utmärkande för förmånsbestämda planer är att de anger ett belopp för den pensionsförmån en anställd erhåller efter pensionering,

vanligen baserat på en eller flera faktorer såsom ålder, tjänstgöringstid och lön. Brinova har avgiftsbestämda pensionsplaner samt åtaganden avseende pensioner enligt den så kallade ITP-planen som enligt ett uttalande från Redovisningsrådets akutgrupp, URA 42, är en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare.

För räkenskapsåren 2004, 2005, 2006 och 2007 har bolaget inte haft tillgång till sådan information som gör det möjligt att redovisa sina åtaganden enligt ITP-planen som en förmånsbestämd plan. Åtaganden enligt ITP-planen som tryggs genom en försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Årets avgifter för pensionsförsäkringar som är tecknade i Alecta uppgår till 0,6 Mkr (0,9 Mkr). Alectas överskott kan fördelas till försäkringstagarna och/eller de försäkrade. Vid utgången av 2007 uppgick Alectas överskott i form av den kollektiva konsolideringsnivån till 152,0 procent (143,1 %). Den kollektiva konsolideringsnivån utgörs av marknadsvärdet på Alectas tillgångar i procent av försäkringsåtaganden beräknade enligt Alectas försäkringstekniska beräkningsantaganden, vilka inte överensstämmer med IAS 19.

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Nuvärdesberäkning görs för att ta hänsyn till väsentliga tidsvärden avseende framtida betalningar.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Innebörden av att en anläggningstillgång klassificeras som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning.

För att uppfylla detta krav måste anläggningstillgången vara tillgänglig för omedelbar försäljning och det måste vidare vara mycket sannolikt att en försäljning kommer att ske. För att en försäljning ska framstå som mycket sannolik måste det bland annat finnas ett beslut på behörig nivå, priset ska vara rimligt i förhållande till verkligt värde och försäljningen ska kunna redovisas inom ett år från klassificeringstidpunkten. I årsbokslutet 2006 respektive 2007 finns det inom Brinova ingen fastighet eller annan anläggningstillgång som uppfyller samtliga krav som ställs för att omklassificeras till anläggningstillgångar som innehas för försäljning.

Omedelbart före klassificering till innehav för försäljning, ska det redovisade värdet av tillgångarna bestämmas i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificeringen som innehav för försäljning, redovisas andra anläggningstillgångar och avyttringsgrupper än förvaltningsfastigheter till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Förvaltningsfastigheter som klassificerats som innehav för försäljning värderas även försättningsvis till verkligt värde efter omklassificeringen.

Eventualförpliktelse

En eventalförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller ett åtagande som härrör från inträffade händelser men som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet eller att åtagandets storlek inte kan beräknas tillräckligt tillförlitligt.

Leasing – leasetagare

Leasingavtal klassificeras i koncernredovisningen antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren, och, om så inte är fallet, är det fråga om operationell leasing. Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året. Koncernen har ett mycket begränsat antal finansiella leasingavtal avseende kontorsinventarier. Restvärdet beräknas underligga 0,1 Mkr (0,1 Mkr). Dessa avtal redovisas som operationella leasingavtal

då det sammanlagda beloppet av dessa inte bedöms vara materiellt.

Leasing – leasgivare

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

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen och Redovisningsrådets rekommendation RR 32:06 Redovisning för juridisk person. Även av Redovisningsrådets Akutgrupp utgivna uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RR 32:06 innebär att moderbolagets årsredovisning för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Ändrade redovisningsprinciper

Principerna för moderbolaget är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Dotterföretag, intresseföretag och joint venture

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och joint venture redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar aktieägartillskott och koncernbidrag i enlighet med uttalandet från Redovisningsrådets Akutgrupp. Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning inte krävs. Koncernbidrag redovisas enligt ekonomisk innebörd. Det innebär att koncernbidrag som lämnats och erhållits i syfte att minimera koncernens totala skatt redovisas direkt mot balanserade vinstmedel efter avdrag för dess aktuella skatteeffekt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen men med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Leasade tillgångar

I moderbolaget redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

IFRS 5 tillämpas med de undantag som anges i RR 32:05. Enligt IFRS 5 skall tillgångar till försäljning redovisas separat i balansräkningen. Detta överensstämmer dock inte med uppställningsformerna i bilagorna till årsredovisningslagen. Informationen ifråga, liksom övrig information som anges enligt IFRS 5, lämnas därför i noter. IFRS 5 som föreskriver att anläggningstillgångar som innehas för försäljning inte ska skrivas av ska inte tillämpas. Istället ska avskrivning ske enligt årsredovisningslagen.

Uppställningsform för resultat- och balansräkning

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

Not 3

Information om rörelsegränar (Primärt segment)

	Logistik		Bostäder/ Kommersiellt		Projekt		Aktieinnehav		Central administration		Eliminering		Summa	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Intäkter														
Fastighetsintäkter	208,0	170,3	96,1	123,7	4,7	3,5	-	-	-	-	-	-	308,8	297,5
Intern försäljning	-	-	1,0	1,3	-	-	-	-	23,1	18,1	-24,1	-19,4	-	-
Resultat från försäljningar	34,2	-0,9	24,5	38,9	5,0	0,0	9,2	13,0	-	-	-	-	72,9	51,0
Orealiserade värdeförändringar	66,3	140,7	-	35,0	-0,1	-	-	-	-	-	-	-	66,2	175,7
Andelar i joint venture- och intresseföretags resultat	-	-	-	-	-	-	1,5	32,6	-	0,9	-	-	1,5	33,5
Övriga intäkter	-	-	-	-	-	-	-	-	5,3	19,6	-	-	5,3	19,6
Summa intäkter	308,5	310,1	121,6	198,9	9,6	3,5	10,7	45,6	28,4	38,6	-24,1	-19,4	454,7	577,3
Resultat														
Resultat per rörelsegren	255,6	276,9	85,6	155,1	5,1	1,1	10,7	44,7	7,7	11,7	-24,1	-19,4	340,6	470,1
Rörelseresultat	255,6	276,9	85,6	155,1	5,1	1,1	10,7	44,7	7,7	11,7	-24,1	-19,4	340,6	470,1
Finansiella kostnader	-67,3	-56,9	-43,8	-53,9	-2,9	-2,9	-54,8	-32,9	-16,0	-25,8	28,9	35,2	-155,9	-137,2
Finansiella intäkter	14,5	5,0	2,1	3,2	1,7	0,2	194,5	90,3	10,0	4,9	-18,8	-8,1	204,0	95,5
Årets skattekostnad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-37,5	-82,4
Årets resultat													351,2	346,0
	Logistik		Bostäder/ Kommersiellt		Projekt		Aktieinnehav		Central administration		Eliminering		Summa	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Balansräkning														
Tillgångar														
Förvaltningsfastigheter	2 183,8	2 093,5	1 038,1	1 147,8	240,0	147,9	-	-	-	-	-	-	3 461,9	3 389,2
Materiella anläggningstillgångar	-	-	5,8	5,5	-	-	-	-	0,7	1,1	-	-	6,5	6,6
Övriga tillgångar	344,1	163,2	36,3	69,8	57,5	8,3	2 377,8	2 449,4	932,9	494,4	-1 135,9	-571,5	2 612,7	2 613,6
Andelar i joint venture- och intresseföretag	-	-	-	-	-	-	5,6	203,7	-	1,8	-	-	5,6	205,5
Summa tillgångar	2 527,9	2 256,7	1 080,2	1 223,1	297,5	156,2	2 383,4	2 653,1	933,6	497,3	-1 135,9	-571,5	6 086,7	6 214,9
Lån	1 281,9	1 148,0	732,3	752,9	26,1	53,9	1 236,5	956,8	-	-	-	-	3 276,8	2 911,5
Övriga skulder	561,7	428,2	211,6	283,2	108,4	55,2	98,7	67,0	541,2	367,4	-1 158,1	-571,5	363,5	629,6
Summa skulder	1 843,6	1 576,2	943,9	1 036,1	134,5	109,1	1 335,2	1 023,8	541,2	367,4	-1 158,1	-571,5	3 640,3	3 541,1
Övriga upplysningar														
Investeringar	-277,7	-728,3	-18,4	-405,8	-153,9	-88,2	-	-	-0,6	-0,3	-	-	-450,6	-1 222,6
Avskrivningar	-	-	-0,2	-0,1	-	-	-	-	-0,5	-0,4	-	-	-0,7	-0,5
Orealiserade värdeförändringar	66,3	140,7	-	35,0	-0,1	-	-	-	-	-	-	-	66,2	175,7
Kostnader, utöver avskrivning som ej motsv av utbetalning	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,0	-4,4	-	-	-1,0	-4,4

Geografisk marknad (Sekundärt segment)

	Förvaltningsfastigheter samt materiella					
	Intäkter		anläggningstillgångar		Investeringar	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Göteborg/Borås	68,3	67,7	834,4	721,7	107,9	337,3
Helsingborg	94,5	84,3	724,3	634,1	71,7	201,4
Hässleholm	10,0	11,9	87,3	77,6	9,6	2,4
Jönköping	18,8	30,6	180,3	169,6	8,1	27,8
Malmö	24,1	24,1	257,3	196,8	65,7	4,1
Stockholm	79,0	57,0	642,3	632,5	3,9	481,9
Örebro	55,1	34,2	555,3	355,3	180,3	23,4
Övriga orter	92,1	223,2	186,4	607,1	2,8	144,0
Central administration	36,9	63,7	0,8	1,1	0,6	0,3
Eliminering	-24,1	-19,4	-	-	-	-
Summa	454,7	577,3	3 468,4	3 395,8	450,6	1 222,6

Internpris mellan koncernens olika segment är beräknade enligt marknadsmissa villkor.

I segmentens resultat, tillgångar och skulder inkluderas direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. Utfördelning av fastighetsadministration har skett med yta som huvudsaklig fördelningsgrund. I segmentens investeringar i materiella och förvaltningsfastigheter ingår samtliga investeringar frånsett investeringar i korttidsinventarier och inventarier av mindre värde.

Moderbolagets resultat, tillgångar och skulder, ingår i sin helhet i segmentet central administration.

Affärsområden

Koncernens primära segment består av följande affärsområden:

Logistik – utgörs av uthyrning av logistikfastigheter belägna i närheten av bra kommunikationsleder, det vill säga de stora trafiklederna Malmö-Göteborg, Göteborg-Stockholm och Stockholm-Malmö.

Bostäder/Kommersiellt – utgörs av uthyrning av bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter, exklusive logistikfastigheter, belägna i södra och mellersta Sverige.

Brinova Projekt – utgörs av projektfastigheter och obebyggd mark som ska exploateras. När en fastighet är färdigutvecklad inom Brinova Projekt avyttras fastigheten eller överförs den till något av de fastighetsförvaltande affärsområdena.

Aktieinnehav – innehar aktier i noterade fastighetsbolag samt delägda bolag. Affärsområdena utgör koncernens primära indelningsgrund.

Geografiska områden

Koncernens sekundära segment utgörs av följande geografiska områden:

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

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

Geografiska områden utgör koncernens sekundära indelningsgrund.

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

Not 4

Fastighetsintäkter

	Logistik		Bostäder/Kommersiellt		Projekt		Aktieinnehav		Obligationer		Brinova totalt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Göteborg/Borås	22,1	20,5	38,2	35,8	-	-	-	-	-	-	60,3	56,3
Halmstad	-	-	-	10,6	-	-	-	-	-	-	-	10,6
Helsingborg	37,5	22,0	21,4	25,6	1,9	2,5	-	-	-	-	60,8	50,1
Hässleholm	-	-	10,0	11,9	-	-	-	-	-	-	10,0	11,9
Jönköping	14,2	13,0	-	-	1,9	0,6	-	-	-	-	16,1	13,6
Klippan	-	21,5	-	0,4	-	-	-	-	-	-	-	21,9
Malmö	11,6	11,4	12,0	12,7	-	-	-	-	-	-	23,6	24,1
Stockholm	72,3	43,9	-	-	0,9	0,4	-	-	-	-	73,2	44,3
Örebro	35,4	30,7	-	-	-	-	-	-	-	-	35,4	30,7
Övriga orter	14,9	7,3	14,5	26,7	-	-	-	-	-	-	29,4	34,0
Summa	208,0	170,3	96,1	123,7	4,7	3,5	-	-	-	-	308,8	297,5

Löptider för hyreskontrakt per 2007-12-31

Upplysningar om operationella leasingavtal - koncernen som leasegivare

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik/Kommersiellt			
2008	93	58	18,14
2009	45	30	9,50
2010	49	57	17,91
2011	22	24	7,36
2012	6	36	11,30
2013	2	2	0,72
2014+	27	99	30,85
Bostäder och övrigt	451	15	4,23
Totalt	695	321	100

Kontrakterade hyresintäkter per 2007-12-31 efter kontraktstorlek

Kontrakt, Mkr	Antal kontrakt	Hyresintäkter
Lokalhyresavtal		
>3,0	25	73,1
2,0 - 3,0	5	3,8
1,0 - 2,0	17	7,7
0,5 - 1,0	24	5,2
0,25 - 0,5	24	2,9
<0,25	149	3,1
Totalt lokalhyresavtal	244	95,8
Bostadshyresavtal	141	2,7
P-platser och övrigt	310	1,5
Totalt	695	100

Not 5

Fastighetskostnader

Koncernen	Drift och underhåll		Fastighetsskatt och tomträttsavgäld		Fastighets-administration		Totalt	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Taxebundna driftskostnader	15,7	16,8	-	-	-	-	15,7	16,8
Reparationer och underhåll	17,2	13,6	-	-	-	-	17,2	13,6
Fastighetsskötsel och teknisk tillsyn	9,1	10,3	-	-	-	-	9,1	10,3
Tomträttsavgäld	-	-	8,1	6,1	-	-	8,1	6,1
Fastighetsskatt	-	-	11,6	7,9	-	-	11,6	7,9
Övriga externa kostnader	9,5	6,6	-	-	5,8	4,1	15,3	10,7
Personalkostnader	-	-	-	-	13,1	10,3	13,1	10,3
Marknadsföring	-	-	-	-	2,1	2,3	2,1	2,3
Avskrivningar på rörelsefastighet	-	-	-	-	0,2	0,1	0,2	0,1
Totalt	51,5	47,3	19,7	14,0	21,2	16,8	92,4	78,1

Not 6

Central administration

Koncernen	2007	2006
Personalkostnader	8,8	6,4
Köpta tjänster	8,7	9,6
Marknadsföring	0,6	0,2
Avskrivningar inventarier	0,5	0,4
Totalt	18,6	16,6

Kostnad för utförda tjänster

Moderbolaget	2007	2006
Personalkostnader	24,2	20,2
Köpta tjänster	15,1	14,7
Marknadsföring	2,7	2,8
Avskrivningar inventarier	0,5	0,4
Totalt	42,5	38,1

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

Not 7

Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2007	varav män	2006	varav män
Moderbolaget				
Sverige	24	58%	22	52%
Totalt i moderbolaget	24	58%	22	52%
Dotterföretag				
Sverige ¹⁾	10	50%	10	40%
Totalt i dotterföretag	10	50%	10	40%
Koncernen totalt	34	56%	32	53%

1) Dotterföretag med anställda har försalts i april 2007 och per årsskiftet är antal anställda i dotterföretag 0 personer.

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

Könsfördelning i företagsledningen	2007 Andel kvinnor	2006 Andel kvinnor
Moderbolaget		
Styrelsen	17%	14%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%
Koncernen totalt		
Styrelsen	6%	6%
Övriga ledande befattningshavare	0%	0%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2007		2006	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderbolaget	15,1	7,5	12,4	6,6
(varav pensionskostnad) ¹⁾		(2,0)		(2,1)
Dotterföretag	1,3	0,3	3,6	1,4
(varav pensionskostnad)		(0,0)		(0,2)
Koncernen totalt	16,4	7,8	16,0	8,0
(varav pensionskostnad) ¹⁾		(2,0)		(2,3)

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

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

	2007		2006	
	Styrelse, VD och andra ledande befattningshavare	Övriga anställda	Styrelse, VD och andra ledande befattningshavare	Övriga anställda
Moderbolaget	6,6	8,5	6,3	6,1
(varav tantiem o.d.)	0,2	0,1	-	-
Dotterföretag	-	1,3	-	3,6
(varav tantiem o.d.)	-	-	-	-
Koncernen totalt	6,6	9,8	6,3	9,7
(varav tantiem o.d.)	0,2	0,1	-	-

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Styrelsearvodet och ledande befattningshavarens anställnings- och uppsägning villkor

Principer

Arvode till styrelsens ordförande och ledamöter utgick, enligt årsstämmans beslut, till 960 tkr för tiden intill ordinarie årsstämma 2007-05-03, varav ordförande erhöll 240 tkr. För tiden intill nästa ordinarie årsstämma 2008-04-24 uppgår styrelsearvodet till 1040 tkr, varav ordförande erhåller 260 tkr.

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

Ersättning till verkställande direktören och andra ledande befattningshavare utgörs av grundlön, övriga förmåner, övriga ersättningar (innehållande bland annat bilersättning och semesterlön) och pension. Med andra ledande befattningshavare avses de fyra personer som tillsammans med verkställande direktören utgör företagsledningen. För företagsledningens sammansättning, se sidan 86.

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

Ersättningar och övriga förmåner under året

Till verkställande direktören utgick för 2007 en ersättning om 2,1 (1,9) Mkr och till vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare utgick en sammanlagd ersättning med 3,6 (3,7) Mkr. Beloppen är inklusive förmåner och exklusive pensionskostnader.

2007 års siffror	Grundlön/ styrelsearvode	Pensionskostnad	Övriga förmåner	Övrig ersättning	Summa
Styrelsens ordförande	240 000	-	-	46 375	286 375
Övriga styrelseledamöter	720 000	-	-	-	720 000
Verkställande direktören	1 815 621	381 993	-	255 679	2 453 293
Andra ledande befattningshavare	3 225 727	764 834	-	397 820	4 388 381
	6 001 348	1 146 827	-	699 874	7 848 049

Kommentarer till tabellen

Styrelsearvodet om 960 tkr är periodiserat under perioden från bolagstämma till nästa bolagstämma. Styrelsens ordförande har utöver styrelsearvode erhållit kostnadsersättningar på 46 315 kr. I övriga ersättningar ingår bland annat semesterlöner och bilersättningar. Övriga förmåner avser tjänstebil. Koncernen har Alec Lösningar vilka beskrivs närmare under redovisningsprinciper. Pensionskostnad avser den kostnad som påverkat årets resultat. För vidare upplysning kring pension, se nedan.

Marknadsmässig ersättning utgick till av styrelseledamoten Göran Hellström delägt bolag för utförda tjänster inom verksamhetsstyrning och fastighetsrådgivning med 1,1 (1,5) Mkr. Beloppet ingår ej i tabellen ovan.

Bonus

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

Två av koncernens affärsområdeschefer (varav en är vice verkställande direktör) ingår i ovanstående bonussystem men med möjlighet till maximal bonus om två månadslöner. Bonussystemet omfattar endast ett år i sänder, för närvarande endast 2007, efter beslut i ersättningskommittén. Kommittén svarar för utvärdering av system och utfall.

Till verkställande direktören utgår ingen bonus.

Pensioner

Verkställande direktörens pensionsålder är 65 år. Pensionsinbetalningar sker med 30 procent av pensionsgrundande lön dock med hänsyn tagen till vad som är maximalt skattemässigt avdragsgillt. Avtalsenlig ITP ska först utnyttjas och därefter skall resterande del fördelas på andra pensionsförsäkringar. Pensionsgrundande lön beräknas enligt ITP-planens regler.

Pensionsåldern för vice verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare (sammanlagt 4 personer) är 65 år. Deras pensioner tryggas via försäkringar. Pensionsavtalen anger att pensionspremien ska uppgå till 20-30 procent av den pensionsgrundande lönen. Vidare omfattas även övriga ledande befattningshavare av ITP-avtalet.

Pensionskostnaden motsvarar kostnader för avgiftsbestämda planer enligt IAS19.

Avgångsvederlag

För verkställande direktören utgår, vid uppsägning från bolagets sida, utöver lön under 6 månaders uppsägningstid ett avgångsvederlag motsvarande maximalt 18 månadslöner, som utbetalas halvårsvis. I det fall verkställande direktören erhåller annan anställning eller övergår till egen verksamhet reduceras avgångsvederlaget med inkomst från ny arbetsgivare. Avräkning sker i tre sexmånadersperioder. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida är uppsägningstiden 6 månader. I detta fall utgår inget avgångsvederlag.

Anställningsavtalen med vice VD och övriga ledande befattningshavare kan sägas upp av Brinova med en uppsägningstid om 6 månader. Utöver lön under uppsägningstiden utgår avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner, som utbetalas vid uppsägningstidens utgång. Om Brinova befriar befattningshavarna från arbetskyldighet under uppsägningstiden skall eventuell inkomst från ny arbetsgivare eller egen verksamhet avräknas från lönen som utbetalas från Brinova. Vid uppsägning från befattningshavarens sida är uppsägningstiden 6 månader. I detta fall utgår inget avgångsvederlag.

Under året har 0,5 Mkr utbetalats i avgångsvederlag till ledande befattningshavare som slutat sin anställning.

Berednings- och beslutsprocess

Ersättningsutskottet har under året givit styrelsen rekommendationer gällande principer för ersättning till ledande befattningshavare. Rekommendationen har innefattat proportionerna mellan fast och rörlig ersättning samt storleken på eventuella löneökningar. Det av styrelsen utsedda ersättningsutskottet förhandlar och avtalar med verkställande direktören om dennes ersättning. Efter

Not 7 forts.

förslag från verkställande direktören beslutar ersättningsutskottet om övriga ledande befattningshavares ersättningar. Ersättningsutskottet beslutar även om eventuell bonus och utvärderar sedan systemet och utfallet.

Samtliga beslut tagna av ersättningsutskottet återrapporteras till styrelsen. Ersättningsutskottet har under 2007 sammanträtt vid ett tillfälle. För upplysning om ersättningsutskottets sammansättning och arbetsordning, se sidan 44.

Sjukfrånvaro, moderbolaget

	2007
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	2%
Sjukfrånvaro som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:	
Sjukfrånvaron fördelad efter kön:	
Män	1,0%
Kvinnor	4,0%

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

Not 8

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen	2007	2006
SET Revisionsbyrå AB		
Revisionsuppdrag	0,7	0,7
Andra uppdrag	0,7	0,3
KPMG		
Revisionsuppdrag	–	–
Andra uppdrag	0,2	1,1
Summa	1,6	2,1
Moderbolaget	2007	2006
SET Revisionsbyrå AB		
Revisionsuppdrag	0,7	0,5
Andra uppdrag	0,7	0,5
KPMG		
Revisionsuppdrag	–	–
Andra uppdrag	0,2	1,0
Summa	1,6	2,0

Kostnader för revision och andra uppdrag hos SET Revisionsbyrå AB och KPMG Bohlins AB har i huvudsak belastat moderbolaget.

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

I andra uppdrag ingår av revisorerna utförda uppdrag för granskning av tillträdesboksut, rådgivning i redovisningsfrågor samt andra affärsriktade frågor.

Not 9

Leasingavgifter avseende operationell leasing

	2007	2006
Koncernen		
Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal		
Minimileaseavgifter	8,5	8,3
Variabla avgifter	–	–
Totala leasingkostnader	8,5	8,3
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	8,7	9,1
Mellan ett och fem år	33,8	35,2
Senare än fem år	305,5	316,7
	348,0	361,0
Moderföretaget		
Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal		
Minimileaseavgifter	0,4	0,4
Variabla avgifter	–	–
Totala leasingkostnader	0,4	0,4
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		
Inom ett år	0,3	0,3
Mellan ett och fem år	0,1	0,4
Senare än fem år	–	–
	0,4	0,7

Bolagets operationella leasingavtal består huvudsakligen av tomträttsavtal och till obetydlig del av operationella billeaseavtal. Koncernen har ett mycket begränsat antal finansiella leasingavtal avseende kontorsinventarier. Restvärdet beräknas understiga 0,1 Mkr. Dessa avtal redovisas som operationella leasingavtal då det sammanlagda beloppet av dessa ej bedöms vara materiellt

Not 10

Övriga rörelseintäkter/Nettoomsättning

Koncernen	2007	2006
Rörelsefrämmande intäkter	2,3	9,6
Intäkter från extern fakturering	3,0	10,0
	5,3	19,6
Moderbolaget	2007	2006
Internt administrationsarvode	20,9	16,9
Extern administrationsarvode	1,7	9,5
Internt arvode för fastighetsskötsel och teknisk förvaltning	1,4	1,4
Övrigt	1,0	0,7
	25,0	28,5

Not 11

Övriga rörelsekostnader

Koncernen	2007	2006
Rörelsefrämmande kostnader	3,0	9,9
Övriga rörelsekostnader	0,1	2,6
	3,1	12,5

Not 12

Intäkter och kostnader från andelar i koncernföretag

Moderbolag		
Intäkter från andelar i koncernföretag	2007	2006
Försäljning av andelar i aktieföretag	176,1	9,3
Försäljning av andelar i handelsbolag	-	0,4
Upplösning av försäljningsgarantier	-	5,1
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag	15,1	17,7
	191,2	32,5
Kostnader från andelar i koncernföretag		
	2007	2006
Försäljning av andelar i aktieföretag	0,0	-
Försäljning av andelar i handelsbolag	0,7	-
Resultat från andelar i handels- och kommanditbolag	1,8	5,4
Nedskrivningar	0,8	19,6
	3,3	25,0

Intäkter och kostnader från andelar i joint venture

Moderbolag		
Intäkter från andelar i joint venture	2007	2006
Försäljning av andelar i aktieföretag	11,1	-
	11,1	-
Kostnader från andelar i joint venture		
	2007	2006
Försäljning av andelar i aktieföretag	2,7	-
	2,7	-

Not 13

Andelar i intresseföretag

Koncernen	2007	2006
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	201,3	103,5
Förvärv av intresseföretag	-	68,4
Andel i intresseföretagens resultat efter skatt	-	29,4
Omklassificering av andelar i intresseföretag till andra långfristiga värdepappersinnehav	-201,3	-
	-	201,3

Under 2007 omklassificerades koncernens innehav i Diös Fastigheter AB från och med kvartal 1 från andelar i intresseföretag till finansiella tillgångar som kan säljas och redovisades därefter under posten andra långfristiga värdepappersinnehav i balansräkningen. För ytterligare information se not 35.

Sammandrag av ägarandelen av resultaträkningar och balansräkningar i intresseföretag¹⁾

Resultaträkning	Koncernen	
	2007	2006
Nettoomsättning	-	35,1
Rörelseresultat	-	39,5
Finansnetto	-	-5,5
Skatt	-	-4,6
Årets resultat¹⁾	-	29,4

1) Endast resultat för tiden Brinovakoncernen ägt aktierna ingår i Årets resultat

Balansräkning	2007-12-31	2006-12-31
Anläggningstillgångar	-	409,0
Omsättningstillgångar	-	26,0
Summa tillgångar	-	435,0
Eget kapital	-	214,0
Avsättningar	-	1,0
Räntebärande skulder	-	202,0
Ej räntebärande skulder	-	18,0
Summa eget kapital och skulder	-	435,0

Not 14

Andelar i joint venture

Koncernen	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4,2	12,9
Inköp/tillskott	7,5	1,0
Försäljning	-7,6	-13,8
Årets andel i joint venture resultat före skatt	0,9	5,5
Årets andel av skatt i joint venture	0,6	-1,4
Redovisat värde vid periodens slut	5,6	4,2
Moderbolaget		
	2007	2006
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1,0	-
Inköp/tillskott	7,5	1,0
Försäljning	-8,5	0,0
Redovisat värde vid periodens slut	0,0	1,0

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i joint venture 2007

Joint venture /org nr, säte	Vår andel av justerat EK /Årets vinst	Andelar /antal i %¹⁾	Kapitalandels värde i koncernen	Redov. värde hos moderbolaget
Direkt ägda				
PeBri Glumslöv HB, 969717-3335 Helsingborg	0,0	1	0,0	0,0
	0,0	50,0	0,0	-
Indirekt ägda				
Fastigheten Preppen HB 969684-0983, Göteborg	2,4	50,0	-	-
	3,2	50,0	5,6	-
			5,6	0,0

Spec av moderbolagets och koncernens innehav av andelar i joint venture 2006

Joint venture /org nr, säte	Vår andel av justerat EK /Årets vinst	Andelar /antal i %¹⁾	Kapitalandels värde i koncernen	Redov. värde hos moderbolaget
Direkt ägda				
Suburb Holding AB, 556686-0440, Helsingborg	0,5	5 000	-	0,5
	0,9	50,0	1,4	-
Indirekt ägda				
Amplion Strukturkapital AB, 556708-3976, Stockholm	0,5	495 000	-	0,5
	-	49,5	0,5	-
			2,3	-
			4,2	1,0

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

Skillnaden mellan kapitalandelsvärde med kapitalandelsmetod i koncernredovisningen jämfört med om andelarnas värde hade redovisats enligt anskaffningskostnadsmetoden uppgår till 5,6 (3,2) Mkr.

Not 14 forts

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

Resultaträkning	Koncernen	
	2007	2006
Nettoomsättning	20,0	22,8
Rörelseresultat	6,3	11,9
Finansnetto	-5,4	-6,4
Skatt	0,6	-1,4
Årets resultat¹⁾	1,5	4,1
Balansräkning	2007-12-31	2006-12-31
Anläggningstillgångar	102,0	180,5
Omsättningstillgångar	5,8	13,4
Summa tillgångar	107,8	193,9
Eget kapital	5,6	3,3
Avsättningar	0,0	0,3
Räntebärande skulder	57,6	144,9
Ej räntebärande skulder	44,6	45,4
Summa eget kapital och skulder	107,8	193,9

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

Not 15

Finansnetto/finansiella intäkter och kostnader

Koncernen	2007	2006
Utdelning	127,1	89,8
Kapitalvinst aktier	66,4	-
Ränteintäkter ¹⁾	10,3	5,2
Räntebidrag	0,2	0,5
Finansiella intäkter	204,0	95,5
Räntekostnader, övriga ²⁾	-141,5	-130,3
Övriga finansiella kostnader	-14,4	-6,9
Finansiella kostnader	-155,9	-137,2
Finansnetto	48,1	-41,7

1) varav ränteintäkt, om 10,3 (5,2) mkr, avser finansiell tillgång som inte värderats till verkligt värde via RR.

2) varav räntekostnad, om 141,5 (130,3) mkr, avser finansiell skuld som inte värderats till verkligt värde via RR.

Moderbolaget	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	
	2007	2006
Ränteintäkter, koncernföretag	33,0	26,7
Ränteintäkter, övriga	9,3	4,9
Summa	42,3	31,6

Moderbolaget	Räntekostnader och liknande resultatposter	
	2007	2006
Räntekostnader, koncernföretag	-20,3	-8,7
Räntekostnader, övriga	-8,3	-25,7
Övriga finansiella kostnader	-2,4	-3,0
Summa	-31,0	-37,4

Not 16

Skatt

Redovisad i resultaträkningen Koncernen	2007	2006
<i>Aktuell skatt</i>		
Periodens skatt	0,6	-7,3
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	0,0
Totalt	0,4	-7,3
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-41,4	-75,7
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	-0,8	-9,9
Uppskjuten skatteintäkt i under året aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	6,2	0,9
Uppskjuten skatteintäkt avseende föllanförlost vid fastighetsförsäljning	0,2	9,8
Uppskjuten skattekostnad avseende kvitning av föllanvinst vid fastighetsförsäljning	-2,1	-0,2
Totalt	-37,9	-75,1
Totalt redovisad skatt	-37,5	-82,4

Redovisad i resultaträkningen Moderbolaget	2007	2006
<i>Aktuell skatt</i>		
Periodens skatt	-5,5	9,4
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	-
Totalt	-5,7	9,4
<i>Uppskjuten skattekostnad</i>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2,5	-3,7
Uppskjuten skattekostnad till följd av utnyttjande av tidigare aktiverat skattevärde i underskottsavdrag	6,2	-6,9
Uppskjuten skatteintäkt avseende föllanförlost vid fastighetsförsäljning	-2,1	9,8
Totalt	1,6	-0,8
Totalt redovisad skatt	-4,1	8,6

Koncernen	2007	2006
Skatt hänförlig till avyttrade bolag varav hänförligt till realisationsresultat	-0,3	3,1
	-	-
Moderbolaget	2007	2006
Skatt hänförlig till avyttrade bolag varav hänförligt till realisationsresultat	0,0	0,1
	-	-

Avstämning av effektiv skatt	Koncernen			
	2007		2006	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		388,7		428,4
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	28,0%	-108,8	28,0%	-120,0
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-0,1	0,4%	-1,6
Ej skattepliktiga intäkter	-9,2%	35,6	-6,7%	28,7
Ej skattepliktig realisationsvinst aktier	-9,5%	36,8	-1,4%	6,2
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	0,0	0,0%	0,1
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1%	-0,2	0,0%	-
Omvärdering uppskjuten skatt	0,1%	-0,5	1,1%	-4,8
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	0,0	0,0%	0,0
Skatt på andel i resultat från joint venture och intressebolag	0,1%	-0,2	-2,2%	9,4
Övrigt	0,0%	-0,1	0,1%	-0,4
Redovisad effektiv skatt	9,7%	-37,5	19,2%	-82,4

Not 16 forts

Avstämning av effektiv skatt	Moderbolaget			
	2007		2006	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		190,1		-7,9
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	28,0%	-53,2	28,0%	2,2
Ej avdragsgilla kostnader	0,4%	-0,7	-1,3%	-0,1
Nedskrivning aktier och andelar	0,1%	-0,2	-69,6%	-5,5
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	19,0%	1,5
Ej skattepliktig realisationsvinst aktier	-27,6%	52,4	32,9%	2,6
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	0,0%	0,0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,1%	-0,2	0,0%	-
Omvärdering uppskjuten skatt	0,3%	-0,6	1,3%	-5,6
Övrig förändring uppskjuten skatt HB/KB	0,8%	-1,6	170,9%	13,5
Redovisad effektiv skatt	2,1%	-4,1	181,2%	8,6

Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital	Koncernen	
	2007	2006
Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av finansiella tillgångar och skulder	5,7	-10,8
Uppskjuten skatt hänförlig till konvertibla skuldebrev	2,1	3,2
Totalt	7,8	-7,6

Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital	Moderbolaget	
	2007	2006
Uppskjuten skatt hänförlig till ändrade redovisningsprinciper	-	-0,5
Uppskjuten skatt hänförlig till omvärdering av finansiella tillgångar och skulder	0,2	-
Uppskjuten skatt hänförlig till konvertibla skuldebrev	2,1	3,2
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	5,5	-11,6
Totalt	7,8	-8,9

	Uppskjuten skatteskuld/skattefordran, Koncernen				Netto	
	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld			
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Materiella anläggningstillgångar	-	-	0,0	0,1	0,0	-0,1
Förvaltningsfastigheter	29,4	34,6	180,7	184,2	-151,3	-149,6
Finansiella tillgångar	11,7	-	-	-	11,7	-
Räntebärande skulder	0,0	1,8	9,2	9,0	-9,2	-7,2
Underskottsavdrag	6,4	0,9	-	-	6,4	0,9
Periodiseringsfonder	-	-	0,6	-	-0,6	-
Övrigt	-	-	-	-	-	-
	47,5	37,3	190,5	193,3	-143,0	-156,0
Kvittning	-47,5	-37,3	-47,5	-37,3	-	-
Netto uppskjuten skatteskuld/skattefordran	-	-	143,0	156,0	-143,0	-156,0

	Uppskjuten skattefordran, Moderbolaget				Netto	
	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld			
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Andelar i handels- och kommanditbolag	21,0	23,1	11,5	9,2	9,5	13,9
Räntebärande skulder	-	-	0,5	2,5	-0,5	-2,5
Underskottsavdrag	6,2	-	-	-	6,2	-
	27,2	23,1	12,0	11,7	15,2	11,4
Kvittning	-12,0	-11,7	-12,0	-11,7	-	-
Netto uppskjuten skattefordran	15,2	11,4	-	-	15,2	11,4

Den uppskjutna skattefordran motiveras av framtida skattepliktiga resultat i verksamheten.

Ej redovisade uppskjutna skattefordringar

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

Koncernen	2007-12-31	2006-12-31
Skattemässiga underskott	0,1	0,2
	0,1	0,2

De skattemässiga underskottsavdragen kan nyttjas från och med år 2010.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen	Balans 07-01-01	Redovisat	Redovisat	Förvärv/ avyttring av bolag	Balans 07-12-31
		över resultat-räkningen	mot eget kapital ¹⁾		
Materiella anläggningstillgångar	-0,1	0,1	-	-	0,0
Förvaltningsfastigheter	-149,6	-45,4	-	43,7	-151,3
Finansiella tillgångar	-	-	11,7	-	11,7
Räntebärande skulder	-7,2	1,9	-3,9	-	-9,2
Underskottsavdrag	0,9	5,5	-	-	6,4
Periodiseringsfonder	-	-	-	-0,6	-0,6
	-156,0	-37,9	7,8	43,1	-143,0

Moderbolaget	Balans 06-01-01	Redovisat	Redovisat	Förvärv/ avyttring av bolag	Balans 06-12-31
		över resultat-räkningen	mot eget kapital ¹⁾		
Materiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-	-	-0,1
Förvaltningsfastigheter	-81,8	-68,3	-	0,5	-149,6
Räntebärande skulder	-0,9	1,6	-7,6	-	-6,9
Underskottsavdrag	80,0	-9,1	-	-70,0	0,9
Periodiseringsfonder	-0,7	0,7	-0,3	-	-0,3
	-3,5	-75,1	-7,9	-69,5	-156,0

Moderbolaget	Balans 07-01-01	Redovisat	Redovisat	Balans 07-12-31
		över resultat-räkningen	mot eget kapital ¹⁾	
Andelar i handels- och kommanditbolag	13,9	-4,4	-	9,5
Räntebärande skulder	-2,5	-0,2	2,2	-0,5
Underskottsavdrag	-	6,2	-	6,2
	11,4	1,6	2,2	15,2

Moderbolaget	Balans 06-01-01	Redovisat	Redovisat	Balans 06-12-31
		över resultat-räkningen	mot eget kapital ¹⁾	
Andelar i handels- och kommanditbolag	9,4	4,5	-	13,9
Räntebärande skulder	-6,8	1,6	2,7	-2,5
Underskottsavdrag	6,9	-6,9	-	-
	9,5	-0,8	2,7	11,4

1) Redovisat belopp är hänförligt till effekter av säkringsredovisning och uppskjuten skatt hänförlig till emission av konvertibla skuldebrev.

Not 17

Eget kapital och resultat per aktie

Aktiekapitalet i Brinova uppgick 2007-12-31 till 251 010 170 kronor fördelat på totalt antal registrerade aktier om 1 307 426 aktier av serie A och 23 793 591 aktier av serie B, med ett kvotvärde om 10 kronor. Aktier av serie A har tio röster och aktier av serie B har en röst. Samtliga aktier medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. För 2007 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning om 5,00 kronor per aktie samt en extra utdelning om 1,50 kr per aktie. Beräknat på antalet utestående aktier som berättigar till utdelning för verksamheten 2007, innebär den föreslagna utdelningen ett totalt utdelningsbelopp om 154,7 Mkr¹⁾. Utdelningsbeloppet motsvarar 39,3 procent av beräknat utdelningsgrundande resultat, 393,5 Mkr.

1) Baserat på antal utestående aktier om 23 795 505 aktier per 26 februari 2008.

Aktiekapitalets utveckling

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

Antal aktier före och efter full konvertering

	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier
Efter fondemission 2003	980 570	7 495 024	8 475 594
Riktad apportemission 2005		4 775 000	4 775 000
Nyemission 2005	326 856	4 090 008	4 416 864
Konvertering - Peab		4 931 773	4 931 773
Konvertering - Backahill		2 501 786	2 501 786
Antal registrerade aktier	1 307 426	23 793 591	25 101 017

	2007	2006
<i>Resultat per aktie före utspädning</i>		
Periodens resultat	351,2	346,0
Utestående stamaktier	24 911 180	22 599 231
Vägt antal utestående stamaktier	23 930 091	20 174 443
Resultat per aktie före utspädning, kr	14,68	17,15
<i>Resultat per aktie efter utspädning</i>		
Periodens resultat	351,2	346,0
Räntekostnader på konvertibla skuldebrev	7,4	24,8
Skatt hänförlig till räntekostnaden	-2,1	-6,9
<i>Justerat resultat</i>	356,5	363,9
Totalt antal aktier efter full konvertering	24 911 180	25 101 017
Vägt antal utestående stamaktier, efter utspädning	25 090 642	25 101 017
Resultat per aktie efter utspädning kr¹⁾	14,21	14,50

1) Resultatet per aktie efter utspädning är beräknat på periodens resultat med återläggning av den under perioden belastade konvertibelräntan i förhållande till genomsnittligt antal aktier som om konvertering skedde 2005-07-13.

Kapital

Brinovas mål med kapitalförvaltningen är att tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom styrelsen beslutade mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga.

Nedan anges Brinovas finansiella mål:

Aktieutdelningen ska långsiktigt uppgå till minst 50 procent av Brinovas vinst efter skatt men före orealiserade värdeförändringar och räntetäckningsgraden bör ej understiga 1,8 ggr. Fastighetsrörelsen bör uppvisa en genomsnittlig avkastning på eget kapital uppgående till minst den riskfria räntan plus 10 procentenheter. Med riskfri ränta avses den 5-åriga statsobligationsräntan. Soliditeten för fastighetsrörelsen ska uppgå till lägst 30 procent. Aktieportföljen skall över en konjunkturcykel uppvisa en genomsnittlig direktavkastning över 3 procent och soliditeten för aktieportföljen ska långsiktigt uppgå till lägst 50 procent.

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

De huvudsakliga externa kapitalkrav som Brinova är underställt är för fastighetskrediter en räntetäckningsgrad om 1,5 ggr och för aktiekrediter en maximal belåningsgrad om 75 procent - 90 procent av marknadsvärdet på aktierna.

Den 26:e november inleddes ett återköpsprogram av egna aktier i enlighet med beslut av årsstämman den 3 maj 2007. Årsstämman gav styrelsen bemyndigande att längst intill nästa årsstämma förvärva egna aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier. Syftet med återköpsprogrammet är bland annat att fortlöpande kunna anpassa bolagets kapitalbehov och därmed kunna bidra till ökat aktieägarvärde. Aktierna förvärvas på Stockholmsbörsen till ett pris inom det vid varje förvärvstillfälle registrerade kursintervallet. Brinova ägde inga egna aktier före återköpsprogrammet. Per den 31 december 2007 ägde Brinova 189 837 egna aktier.

Kapital definieras i Brinova som totalt eget kapital så som det redovisas i balansräkningen.

Not 18

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden

Koncernen	Tillkommande/ köpta förvalt- ningsfastigheter	Avgående/ sålda förvalt- ningsfastigheter	Förvaltnings- fastigheter ägda hela året	2007 Totalt
Ingående verkligt värde		441,3	2 947,9	3 389,2
Anskaffningsvärde	231,5			231,5
Investeringar i fastigheterna	39,5	1,9	176,8	218,2
Orealiserade värdeförändringar	-	-	66,2	66,2
Försäljningsintäkter	-	-507,1		-507,1
Realiserade värde- förändringar fastigheter	-	63,9		63,9
Utgående verkligt värde	271,0	-	3 190,9	3 461,9

Koncernen	Tillkommande/ köpta förvalt- ningsfastigheter	Avgående/ sålda förvalt- ningsfastigheter	Förvaltnings- fastigheter ägda hela året	2006 Totalt
Ingående verkligt värde		275,2	2 009,6	2 284,8
Anskaffningsvärde	1 109,6			1 109,6
Investeringar i fastigheterna	62,8	5,9	44,0	112,7
Orealiserade värdeförändringar	-6,2	12,4	169,4	175,6
Försäljningsintäkter		-344,5		-344,5
Realiserade värdeförändringar fastigheter		51,0		51,0
Utgående verkligt värde	1 166,2	-	2 223,0	3 389,2

I posten realiserade värdeförändringar fastigheter i resultaträkningen ingår även försäljningen av fastigheter via delägda bolag om 9,0 Mkr.

Med realiserade värdeförändringar avses värdeförändringen under den senaste kvartalsrapporteringsperioden för sålda fastigheter. Med orealiserade värdeförändringar avses övriga värdeförändringar.

Koncernen Affärsområden	Typ av fastighet	Kontrakterad hyra	Driftsnetto före fast. adm.	2007-12-31
				Direktav- kastningskrav
Logistik	Logistik	221,5	169,8	7-11 %
Bostäder/ Kommersiellt	Bostäder/ kommersiella	93,3	66,3	5,5-10 %
Projekt	Blandat	5,8	1,4	0 %

Koncernen Affärsområden	Typ av fastighet	Kontrakterad hyra	Driftsnetto före fast. adm.	2006-12-31
				Direktav- kastningskrav
Logistik	Logistik	208,6	147,0	7-11 %
Bostäder/ Kommersiellt	Bostäder/ kommersiella	104,3	87,7	6-10 %
Projekt	Blandat	8,3	1,6	0 %

Förvaltningsfastigheter - påverkan på periodens resultat

Koncernen	2007-12-31	2006-12-31
Hyresintäkter	308,5	297,4
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	71,0	60,8
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drifts- och underhållskostnader, fastighetsskatt och tomträttsavgäld)	-	-

Taxeringsvärden - förvaltningsfastigheter

Koncernen	2007-12-31	2006-12-31
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	1 454,2	983,6
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	343,5	259,2

Brinova har per 2007-12-31 genomfört en intern värdering av samtliga fastigheter. Värderingen har skett enligt en kassaflödesmetod varvid en 6-årig kassaflödesmodell har upprättats för varje enskild fastighet. Modellen är uppbyggd på faktiska intäkter och kostnader med justering för en normaliserad framtida intjäningsförmåga både avseende intäkter och kostnader. Vid bedömningen av den framtida intjäningsförmågan har hänsyn tagits till dels förväntade förändringar i hyresnivå utifrån det enskilda kontraktets nuvarande hyra kontra marknadshyran vid respektive förfallotidpunkt, dels förändringar i uthyrningsgrad och fastighetskostnader. Det bedömda verkliga värdet har därefter räknats fram genom att diskontera kassaflödena, som bedömts genom kassaflödesmetoden, med en diskonteringsränta vilken härletts från transaktioner på marknaden för objekt som är jämförbara med värderingsobjektet. Utöver genomförandet av den interna värderingen har Brinova externvärderat (av ett externt värderingsinstitut) 26 (10) fastigheter med ett sammanlagt internt genomsnittligt värde om 1 966 Mkr (1 321). De externa värderingarna är något högre än de interna värderingarna men ligger inom osäkerhetsintervallet +/- 10%. Det bekräftar fastighetsvärdena enligt den interna värderingen vilken lagts till grund för resultat- och balansräkningen.

Not 19

Materiella anläggningstillgångar

Koncernen	Rörelsefastigheter, byggnader och mark	Inventarier och installationer	Totalt
Anskaffningsvärde			
Ingående balans 1 januari 2006	6,2	2,9	9,1
Övriga förvärv	0,0	0,3	0,3
Utgående balans 31 december 2006	6,2	3,2	9,4
Ingående balans 1 januari 2007	6,2	3,2	9,4
Övriga förvärv	0,3	0,6	0,9
Avyttringar	-	-1,6	-1,6
Utgående balans 31 december 2007	6,5	2,2	8,7
Av- och nedskrivningar			
Ingående balans 1 januari 2006	-0,6	-1,7	-2,3
Årets avskrivningar	-0,1	-0,4	-0,5
Utgående balans 31 december 2006	-0,7	-2,1	-2,8
Ingående balans 1 januari 2007	-0,7	-2,1	-2,8
Årets avskrivningar	-0,1	-0,5	-0,6
Återföring avskrivningar avyttringar	-	1,2	1,2
Utgående balans 31 december 2007	-0,8	-1,4	-2,2
Redovisade värden			
1 januari 2006	5,6	1,2	6,8
31 december 2006	5,5	1,1	6,6
1 januari 2007	5,5	1,1	6,6
31 december 2007	5,7	0,8	6,5
Taxeringsvärden			
		07-12-31	06-12-31
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)		5,4	4,2
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)		1,7	1,0

Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen

	Avskrivningar	
	2007	2006
Administrationskostnader	0,5	0,4
Fastighetskostnader	0,1	0,1
Summa avskrivningar	0,6	0,5

Moderbolaget

	Inventarier och installationer	
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari 2006	1,6	
Förvärv	0,3	
Utgående balans 31 december 2006	1,9	
Ingående balans 1 januari 2007	1,9	
Förvärv	0,7	
Avyttringar	-0,4	
Utgående balans 31 december 2007	2,2	
Avskrivningar		
Ingående balans 1 januari 2006	-0,9	
Årets avskrivningar	-0,4	
Utgående balans 31 december 2006	-1,3	
Ingående balans 1 januari 2007	-1,3	
Årets avskrivningar	-0,5	
Återföring avskrivningar avyttringar	0,4	
Utgående balans 31 december 2007	-1,4	
Redovisade värden		
1 januari 2006	0,7	
31 december 2006	0,6	
1 januari 2007	0,6	
31 december 2007	0,8	
Avskrivningar fördelar sig på nedanstående rader i resultaträkningen		
	Avskrivningar	
	2007	2006
Administrationskostnader	0,5	0,4
Summa avskrivningar	0,5	0,4

Not 20

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 681,1	1 461,6
Inköp	124,7	217,4
Omklassificering	-	0,0
Försäljning/Likvidation	-37,3	-7,1
Lämnade kapitaltillskott	1,1	9,2
Vid årets slut	1 769,6	1 681,1
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-55,7	-36,1
Årets nedskrivningar ¹⁾	-0,8	-19,6
Vid årets slut	-56,5	-55,7
Redovisat värde vid periodens slut	1 713,1	1 625,4

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

Spec av moderbolagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	2007- 2006- 12-31 12-31	
			Redo- visat värde	Redo- visat värde
AB Steffi 1, 556588-3054, Helsingborg	1 000	100,0	0,2	0,2
Backa 23:5 KB, 916624-0797, Helsingborg		99,0	106,9	0,0
Brinova Borlänge KB, 969612-8926, Helsingborg		99,0	2,6	2,6
Brinova Brunnskog AB, 556649-9108, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Gullbergsvass AB, 556688-6627, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Gåsebäck AB, 556303-1326, Helsingborg	1 000	100,0	2,2	2,2
Brinova Göteborg Nord AB, 556668-6001, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Halmstad 3:126 AB, 556699-7812, Helsingborg	1 000	100,0	-	0,1
Brinova Halmstad KB, 916824-0977, Helsingborg		99,0	0,0	-0,3
Brinova Helsingborg AB, 556349-8335, Helsingborg	136 594	100,0	29,1	29,1
Brinova Hässleholm AB, 556040-3957, Helsingborg	50 000	100,0	22,5	22,5
Brinova Högastan AB, 556692-2570, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Högsbo AB, 556649-7730, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Inter AB, 556592-5913, Helsingborg	1 000	100,0	028,71	028,7
Brinova Invest AB, 556549-0454, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Log. Backa AB, 556595-0002, Helsingborg	1 000	100,0	14,6	14,6
Brinova Log. Backa Två AB, 556691-2878, Helsingborg	1 000	100,0	2,9	2,9
Brinova Log. Basfiolen AB, 556697-7129, Helsingborg	1 000	100,0	1,6	1,6
Brinova Log. Borås AB, 556519-4155, Helsingborg	10 000	100,0	3,9	3,9
Brinova Log. Borås Tre AB, 556691-3223, Helsingborg	1 000	100,0	0,0	0,0
Brinova Log. Borås Två AB, 556537-6141, Helsingborg	50 000	100,0	12,9	12,9
Brinova Log. Godsvagnen AB, 556740-8801, Helsingborg	100 000	100,0	0,1	0,0
Brinova Log. Grusgropen HB, 969606-2901, Helsingborg		99,0	-	0,0
Brinova Log. Gävle AB, 556697-7194, Helsingborg	1 000	100,0	0,0	0,0
Brinova Log. Hästhagen AB, 556252-1616, Helsingborg	1 000	100,0	60,0	60,0
Brinova Log. Jakobsberg AB, 556607-0925, Helsingborg	1 000	100,0	2,6	2,6
Brinova Log. Jordbromalm 4:34 AB, 556636-3288, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Log. Järfälla KB, 969628-1634, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
Brinova Log. Jönköping AB, 556536-7587, Helsingborg	210 000	100,0	29,6	29,6
Brinova Log. Jönköping Två AB, 556691-3215, Helsingborg	1 000	100,0	2,8	2,8
Brinova Log. Klippan AB, 556536-7579, Helsingborg	50 000	100,0	-	5,2
Brinova Log. Klippan Mega AB, 556594-2603, Helsingborg	1 000	100,0	-	4,3
Brinova Log. Kristianstad AB, 556697-7202, Helsingborg	1 000	100,0	0,9	0,9
Brinova Log. Köpingsgården HB, 916626-8806, Helsingborg		99,0	14,0	14,0
Brinova Log. Ljungby AB, 556536-7595, Helsingborg	10 000	100,0	1,0	1,0
Brinova Log. Malmö AB, 556537-6166, Helsingborg	100 000	100,0	22,6	22,6
Brinova Log. Mölndal AB, 556015-3024, Helsingborg	8 460	100,0	17,7	0,0
Brinova Log. Njursta KB, 969645-3654, Helsingborg		99,0	10,2	10,2
Brinova Log. Norrköping AB, 556703-2809, Helsingborg	1 000	100,0	48,0	48,0
Brinova Log. Regulatorn AB, 556584-0005, Helsingborg	1 000	100,0	37,6	37,6
Brinova Log. Stockholm AB, 556519-4148, Helsingborg	70 000	100,0	40,8	40,8
Brinova Log. Vanda AB, 556672-1402, Helsingborg	1 000	100,0	19,1	19,1
Brinova Log. Vasslan AB, 556697-7137, Helsingborg	1 000	100,0	22,2	22,2
Brinova Log. Vårdshuset AB, 556697-7145, Helsingborg	1 000	100,0	0,7	0,7
Brinova Log. Örebro AB, 556636-3270, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Log. Östanvinden AB, 556697-7111, Helsingborg	1 000	100,0	2,0	2,0
Brinova Nova 165 AB, 556686-0457, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1

Brinova Nova 173 AB, 556688-6635, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 175 AB, 556692-4139, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 176 AB, 556692-4147, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 177 AB, 556699-7788, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 179 AB, 556702-8153, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 180 AB, 556710-4459, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 181 AB, 556710-4558, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 182 AB, 556710-4574, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 183 AB, 556713-8564, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 184 AB, 556713-8572, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 185 AB, 556713-8580, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 186 AB, 556713-8614, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Nova 187 AB, 556713-8622, Helsingborg	1 000	100,0	-	0,1
Brinova Oxie AB, 556471-9317, Helsingborg	7 000	100,0	0,7	0,7
Brinova Planteringen AB, 556688-7526, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Sydöst AB, 556189-1465, Helsingborg	330 000	100,0	39,5	39,5
Brinova Södra AB, 556636-3445, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Tigern AB, 556704-6460, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Trelleborg AB, 556312-0236, Helsingborg	100 000	100,0	-	27,6
Brinova Ulvsunda AB, 556703-5349, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Utvecklings AB, 556126-0745, Helsingborg	8 000	100,0	0,9	0,9
Brinova Åstorp AB, 556686-0465, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Åttehögen AB, 556659-9360, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Brinova Öresund AB, 556351-8595, Helsingborg	2 000	100,0	5,9	5,9
Bruksgatans Fastighets AB, 556401-0675, Helsingborg	6 000	100,0	5,9	5,9
Fartygsmekano AB, 556345-8586, Helsingborg	1 500	100,0	3,5	3,5
Fastighetsbolaget Adonis Ett HB, 916623-1572, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
Fastighetsbolaget Flackan HB, 916761-2796, Helsingborg		-	-	0,0
HB Djupan, 969631-2801, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
HB Elefanten i Oskarshamn, 916423-3455, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
HB Jämet 2, 916821-9054, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
HB Ladan, 916752-4587, Helsingborg		99,0	1,1	1,1
HB Stimpfiken, 969630-6167, Helsingborg		99,0	0,0	0,0
Kammarhus AB, 556667-8784, Helsingborg	1 000	100,0	8,0	8,0
KB Soliden 1 Torshy, 969646-4206, Helsingborg		99,0	2,0	2,0
KB Spågen, 969639-7935, Helsingborg		99,0	0,2	0,2
Kopparverket Fastighets AB, 556700-1275, Helsingborg	1 000	100,0	0,1	0,1
Luggude Fastighets AB, 556524-7433, Helsingborg	1 000	100,0	1,9	1,9
Transportstaden Örebro AB, 556591-2309, Helsingborg	10 000	100,0	80,7	80,7

1 713,1 1 625,4

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

Not 21

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen		
Finansiella tillgångar som kan säljas, aktier	2007	2006
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Vid årets början	2 027,2	1 943,3
Inköp	645,5	83,9
Inlösen	-129,3	-
Omklassificering av andelar i intresseföretag till andra långfristiga värdepappersinnehav	201,3	-
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	<i>2 744,7</i>	<i>2 027,2</i>
<i>Värdet förändringar i fonden för verkligt värde</i>		
Vid årets början	391,4	-107,4
Värdet förändring i eget kapital	-786,2	498,8
<i>Utgående verkligt värdereserv, exklusive skatt</i>	<i>-394,8</i>	<i>391,4</i>
Redovisat värde vid periodens slut	2 349,9	2 418,6

Värdet förändringen per balansdagen mellan börsvärdet och bokfört värde redovisas direkt mot eget kapital, i den mån den inte bedöms som betydande eller långvarig, då den redovisas i resultaträkningen. För mer information se sid 62.

Innehav av långfristiga värdepapper

	Org. Nummer	Antal aktier	Andel %	Kurs 31/12	Börsvärde Mkr
Fabege AB (publ.)	556049-1523	23 291 091	13,1	66,25	1 543,0
Wihlborgs Fastigheter AB (publ.)	556367-0230	3 866 964	10,1	115,75	447,6
Diös Fastigheter AB (publ.)	556501-1771	5 847 420	17,2	30,6	179,0
Klövern AB (publ.)	556482-5833	6 210 958	3,7	25,5	158,4
Dagon AB (publ.)	556431-0067	340 150	1,7	64,5	21,9
					2 349,9

Not 22

Övriga långfristiga fordringar och övriga fordringar

Koncernen		
	2007	2006
<i>Övriga långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</i>		
Derivat som innehas för säkring	41,2	35,0
Efterställt aktieägarlån joint venture	-	6,1
	41,2	41,1
<i>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</i>		
Fordran Peab avseende garantiförpliktelse	-	70,0
Fordringar joint venture, räntebärande	42,8	35,1
Övriga fordringar, räntebärande	-	2,3
Köpeskilling vid försäljning	1,4	6,6
Skattefordran	4,1	-
Fordran moms	5,4	-
Övriga fordringar	0,2	1,2
	53,9	115,2
Moderbolaget		
	2007	2006
<i>Övriga långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar</i>		
Derivat som innehas för säkring	0,2	0,6
Efterställt lån koncernföretag	30,0	30,0
Efterställt aktieägarlån joint venture	-	6,1
Övriga långfristiga fordringar	3,2	1,8
	33,4	38,5
<i>Övriga fordringar som är omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag, räntebärande	631,6	595,8
Fordringar joint venture, räntebärande	42,8	35,1
Övriga fordringar, räntebärande	-	2,3
Köpeskilling vid försäljning	1,4	6,6
Skattefordran	4,0	-
Övriga fordringar	-	0,5
	679,8	640,3

Not 23

Kundfordringar

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

Tidsanalys på kundfordringar som är förfallna men inte nedskrivna

	2007	2006
< 30 dagar	0,1	0,4
31-60 dagar	0,2	2,8
61-90 dagar	0,0	0,0
>91 dagar	1,1	1,5
Total	1,4	4,7
Ej förfallna	1,1	5,4
Totala kundfordringar	2,5	10,1

Koncernens totala kundfordringar uppgår till 3,0 Mkr (12,3 Mkr).

Nedskrivna fordringar		
	2007	2006
Reservering vid årets början	2,2	1,5
Reservering för befarade förluster	0,1	1,2
Betalda tidigare befarade förluster	-1,4	0,0
Konstaterade förluster	-0,4	-0,5
Reservering vid årets slut	0,5	2,2

Kundfordringar som överstiger 30 dagar reserveras om inte det kan bedömas att kundens betalningsproblem är av kortsiktigt övergående karaktär.

I moderbolaget år 2007

Moderbolagets kundfordringar uppgår till 0,9 Mkr. Av dessa är 0,7 ej förfallna och 0,1 är förfallna för över 91 dagar sedan. I moderbolaget har inga kundförluster uppkommit under året.

Not 24

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	07-12-31	06-12-31
Förutbetalda ränta mm	6,4	6,4
Förutbetalda projektkostnader	7,0	6,9
Förutbetalda tomrättsavgift	1,3	2,3
Upplupna räntebidrag	-	0,1
Förutbetalda försäkringspremie	0,4	0,1
Övriga poster	2,4	2,5
	17,5	18,3
	Moderbolaget	
	07-12-31	06-12-31
Förutbetalda ränta mm	0,8	2,3
Förutbetalda projektkostnader	7,0	6,0
Förutbetalda försäkringspremie	-	0,1
Övriga poster	0,4	0,2
	8,2	8,6

Not 25

Likvida medel/Kassa och bank

Koncernen	2007-12-31	2006-12-31
Kassa och bank	147,7	10,3
Summa likvida medel	147,7	10,3
Moderbolaget	2007-12-31	2006-12-31
Kassa och bank	147,6	9,5
Summa kassa och bank	147,6	9,5

Utöver ovanstående likvida medel finns en beviljad checkräkningskredit om 50 Mkr (varav inget är utnyttjat).

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 26

Räntebärande skulder

	Koncernen	
	2007-12-31	2006-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 263,9	2 878,2
Konvertibla skuldebrev	-	341,7
Redovisat värde vid periodens utgång	3 263,9	3 219,9
<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	751,2	1 135,9
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	2 446,1	1 348,1
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	66,6	394,2
	3 263,9	2 878,2
<i>Konvertibla skuldebrev</i>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	341,7
	-	341,7
	Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31
<i>Långfristiga skulder</i>		
Konvertibla skuldebrev	-	341,7
Redovisat värde vid periodens utgång	-	341,7
<i>Konvertibla skuldebrev</i>		
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	341,7
	-	341,7
Av de långfristiga skulderna förfaller 751,2 till omförhandling inom ett år. Brinova har för avsikt att refinansiera dessa lån på lång sikt.		
	Koncernen	
	2007-12-31	2006-12-31
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	12,9	33,3
Skulder till joint venture, räntebärande	3,8	25,1
Övriga kortfristiga skulder, räntebärande	7,3	-
Redovisat värde vid periodens utgång	24,0	58,4
	Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag, räntebärande	505,5	244,0
Skulder till joint venture, räntebärande	-	25,1
Övriga kortfristiga skulder, räntebärande	11,0	-
Redovisat värde vid periodens utgång	516,5	269,1

Not 27

Konvertibla skuldebrev

Brinova har per 2007-12-31 inga utestående konvertibla förlagslån.

Brinova upptog den 16 juni 2003 ett femårigt konvertibelt förlagslån om nominellt 253,0 Mkr, serie 2003/2008, från Peab. De konvertibla skuldebrev var efterställda. Vid full konvertering ökade antalet aktier i Brinova Fastigheter AB med 4,9 miljoner B-aktier efter omräkning.

I samband med förvärvet av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs och Diös den 13 juli 2005 förvärvades även en fordran om 375 Mkr på Brinova Inter AB (fd Backahill Inter AB) genom upptagande av ett femårigt konvertibelt förlagslån om nominellt 350 Mkr, serie 2005/2010, från Backahill AB. Vid full konvertering ökade antalet B-aktier i Brinova Fastigheter AB med cirka 2,5 miljoner aktier efter omräkning.

De konvertibla skuldebrev redovisades i enlighet med IAS 32 i två delar, en del som låneskuld och en del som eget kapital. Lånedelen beräknades utgående från en nuvärdesberäkning av framtida räntebetalningar och lånelösen.

Serie 2003/2008 är redovisade med en beräknad marknadsränta om 8,0 procent. Skuldebrev löpte med en avtalad ränta om 5,5 procent och ränteskillnaden nuvärdeberäknades och tillfördes det egna kapitalet med 25,3 Mkr.

Serie 2005/2010 redovisades med en beräknad marknadsränta om 4,75 procent. Skuldebrev löpte med en avtalad ränta om 4,0 procent och ränteskillnaden nuvärdeberäknades och tillfördes det egna kapitalet med 11,4 Mkr.

Den redovisade låneskulden uppräknades successivt under lånets löptid på ett sätt som innebar att det redovisade skuldbeloppet vid förfallodagen överensstämde med det nominella lånebeloppet.

Peab AB begärde konvertering av samtliga konvertibla skuldebrev 2003/2008 till nya aktier av serie B i Brinova Fastigheter AB. Efter konvertering innehar Peab 4 931 773 B-aktier i Brinova motsvarande 21,8 procent av kapitalet och 14,4 procent av röstetalet. Konverteringen skedde 28 juni 2006.

Backahill AB begärde konvertering av samtliga konvertibla skuldebrev 2005/2010 till nya aktier av serie B i Brinova Fastigheter AB. Efter konvertering innehar Backahill AB 6 668 aktier av serie A och 10 217 667 aktier i serie B motsvarande 40,7 procent av kapitalet och 27,9 procent av röstetalet. Konverteringen skedde 18 juni 2007.

Konvertibla skuldebrev per 2007-12-31

Koncernen, Tkr	2007	2006
Värde efter utställande av ett (två) konvertibla skuldebrev	-	350,0
Uppskjuten skatt	-	-3,2
Belopp klassificerat som eget kapital	-	-8,2
Kapitaliserad ränta	-	3,1
Redovisad skuld 31 december	-	341,7

Not 28

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen	
	2007-12-31	2006-12-31
<i>Ställda säkerheter</i>		
Fastighetsinteckningar	2 096,7	1 960,7
Aktier ¹⁾	2 265,5	2 365,1
Företagsinteckningar	0,5	0,5
	4 362,7	4 326,3
<i>Eventalförpliktelser</i>		
Ansvar för joint ventures skulder	115,5	98,4
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	-	10,0
Borgensförbindelser, övriga	0,6	-
Övriga eventalförpliktelser	0,6	-
Resultatansvar joint venture	-	4,8
	116,7	113,2

1) Skulle värdet på pantförskrivna värdepapper sjunka så att belåningsgraden blir 75 procent - 90 procent, beroende av låneinstitut, kan Brinova tvingas att realisera värdepapperna.

	Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31
<i>Ansvarsförbindelser</i>		
Ansvar för koncernföretags skulder	287,7	223,7
Ansvar för joint ventures skulder	14,0	-
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	12,0	287,8
Borgensförbindelser till förmån för joint ventures	-	10,0
Tilläggsköpeskilling	35,0	-
Resultatansvar joint venture	-	4,8
	348,7	526,3

Not 29

Klassificering av finansiella instrument

2007	Värderingskategorier					
	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Derivat för säkringsredovisning	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar						
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	2 349,9			2 349,9	2 349,9
Övriga långfristiga fordringar	–	–		41,2	41,2	41,2
Kundfordringar	2,5	–			2,5	2,5
Övriga kortfristiga fordringar	49,3	–		4,6	53,9	53,9
Likvida medel	147,7	–			147,7	147,7
Summa finansiella tillgångar	199,5	2 349,9		45,8	2 595,2	2 595,2
Icke finansiella tillgångar					3 491,5	
Summa tillgångar					6 086,7	
Finansiella skulder						
Långfristiga räntebärande skulder			-3 263,9	–	-3 263,9	-3 263,4
Övriga långfristiga skulder			-0,3	–	-0,3	-0,3
Kortfristiga räntebärande skulder			-12,9	–	-12,9	-12,9
Leverantörsskulder			-10,4	–	-10,4	-10,4
Övriga kortfristiga skulder			-123,5	–	-123,5	-123,5
Upplupna kostnader			-38,8	–	-38,8	-38,8
Summa finansiella skulder			-3 449,8	–	-3 449,8	-3 449,3
Icke finansiella skulder					-190,5	
Summa skulder					-3 640,3	

2007	Värderingskategorier					
	Låne- och kundfordringar	Finansiella tillgångar som kan säljas	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Derivat för säkringsredovisning	Redovisat värde	Verkligt värde
Finansiella tillgångar						
Andra långfristiga värdepappersinnehav	–	2 418,6			2 418,6	2 418,6
Övriga långfristiga fordringar	8,2	–		32,9	41,1	41,1
Kundfordringar	10,1	–			10,1	10,1
Övriga kortfristiga fordringar	115,2	–			115,2	115,2
Upplupna intäkter	0,1	–			0,1	0,1
Likvida medel	10,3	–			10,3	10,3
Summa finansiella tillgångar	143,9	2 418,6		32,9	2 595,4	2 595,4
Icke finansiella tillgångar					3 619,5	
Summa tillgångar					6 214,9	
Finansiella skulder						
Långfristiga räntebärande skulder			-3 219,9	–	-3 219,9	-3 226,5
Övriga långfristiga skulder			-6,3	–	-6,3	-6,3
Kortfristiga räntebärande skulder			-33,3	–	-33,3	-33,3
Leverantörsskulder			-27,0	–	-27,0	-27,0
Övriga kortfristiga skulder			-4,3	–	-4,3	-4,3
Upplupna kostnader			-36,6	–	-36,6	-36,6
Summa finansiella skulder			-3 327,4	–	-3 327,4	3 334,0
Icke finansiella skulder					-213,7	
Summa skulder					-3 541,1	

Not 30

Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finanspolicy

Koncernens finansiella risktagande regleras av riskmandat fastställda av Brinovas styrelse. Koncernens finansförvaltning bedrivs i Brinova Fastigheter AB, som skall tillse att kapitaltillförsel och likviditet tryggas, att finansiella riskexponeringar hålls inom av styrelsen beslutat mandat samt att betalningssystemen är ändamålsenliga.

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

Finansiering och finansieringsrisker

Brinova har som en del av finansieringen under åren 2003 respektive 2005 ställt ut konvertibla skuldebrev till Peab och Backahill AB. Peab begärde konvertering den 28 juni 2006 av samtliga konvertibla skuldebrev till nya aktier. Efter konverteringen ökade antalet aktier med 4,9 miljoner B-aktier. Backahill begärde konvertering av samtliga skuldebrev den 18 juni 2007 till nya aktier. Det innebär att antalet aktier ökade med 2,5 miljoner B-aktier.

Övriga räntebärande skulder, exklusive de konvertibla skuldebrev, uppgick per 2007-12-31 till 3 276,8 Mkr (2 911,5).

I början av året genomfördes en refinansiering av koncernens samtliga bolag. Finansieringen sker med ett antal olika kreditgivare och innehåller löften om villkor och en säkerställd lånevolym om cirka 4 380 Mkr. Den består dels av fastighetslån och dels av lån med aktier som säkerhet. Fastighetslånen är villkorade av att räntetäckningsgraden ska överstiga 1,5 ggr och aktielånen är villkorade av att belåningsgraden högst ska uppgå till 75-90 procent av marknadsvärdet. Per 2007-12-31 har Brinova utnyttjat kreditlöften om 1 103 Mkr.

Målet med Brinovas likviditetsplanering är att se till att det alltid finns likviditet att tillgå för att möta betalningsåtaganden vid en given tidpunkt. Brinova gör övergripande likviditetsprognoser kvartalsvis som sedan ligger till grund för det löpande arbetet. För att minimera kostnaden för Brinovas upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har bolaget lånelöften som täcker behovet av rörelsekrediter. Vidare arbetar Brinova med att sprida låneförfallen jämt över tiden samt att diversifiera kapitalkällorna. Per 2007-12-31 fanns kreditlöften om 4 034 Mkr varav 2 931 Mkr var utnyttjat (största delen av kreditlöftena avser revolverande krediter).

Förfallostruktur finansiella tillgångar och skulder

År	Finansiella Tillgångar	Skulder	Outnyttjade kreditlöften
2008-kv 1	2 595,2	452,9	1 103,0
2008-kv 2		55,8	
2008-kv 3		40,9	
2008-kv 4		378,4	
2009		198,0	
2010		218,5	
2011		2,1	
2012		2 032,1	
>2013		71,1	
	2 595,2	3 449,8	1 103,0

De fastigheter som Brinova äger är finansierade med lån och eget kapital. Huvuddelen av finansieringen består av lån från banker och andra kreditinstitut. Finansieringsrisken är risken för att en framtida finansiering via nya lån får en negativ påverkan på Brinovas resultat pga ökade upplåningskostnader. Brinova hanterar denna risk genom att upplåningen är fördelad till olika förfallotidpunkter.

Lånevillkor, effektiv ränta och förfallostruktur

Koncernen	Nominellt belopp i originalvaluta		Säkrat belopp ²⁾		Genomsnittlig effektivränta ¹⁾	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Banklån	3 276,8	2 911,5	2 434,1	2 020,6	4,0%	3,7%
Konvertibla skuldebrev	-	350,0	-	-	-	5,6%

Moderbolaget	Nominellt belopp i originalvaluta		Säkrat belopp		Genomsnittlig effektivränta	
	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31	07-12-31	06-12-31
Konvertibla skuldebrev	-	350,0	-	-	-	5,6%

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

2) Avser lån till rörlig ränta där 433,6 Mkr (490,5) säkras via ränteswappar och 2 000,5 (1 530,1) säkras via avtal om räntetak.

Förfallostruktur extern finansiering

Förfalloår	Banklån		Konvertibla skuldebrev	
	2007	2006	2007	2006
2007	-	1 141,7	-	-
2008	755,0	703,3	-	350,0
2009	198,0	245,0	-	-
2010	218,5	406,4	-	-
2011	2,1	-	-	-
2012	2 032,1	-	-	-
>2013	71,1	415,1	-	-
Totalt	3 276,8	2 911,5	-	350,0

I moderbolaget fanns 2006 konvertibla skuldebrev om 350 Mkr med förfall 2008. Samtliga konvertibla skuldebrev löstes 2007.

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

Ränterisk

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

De totala räntebärande skulderna uppgick per 2007-12-31 till 3 276,8 Mkr (2 911,5), varav 12,9 Mkr (33,3) kommer att amorteras under 2008. Den genomsnittliga effektivräntan uppgick vid samma tidpunkt till 4,0 procent (3,7) och den genomsnittliga räntebindningstiden till cirka 0,4 år (1), utan hänsyn tagen till skulder med säkrade räntetak. Med hänsyn till skulder säkrade med räntetak är den genomsnittliga räntebindningstiden om cirka 2,1 (3) år. Till följd av att dessa faktorer kontinuerligt förändras kan koncernens resultat komma att påverkas. Av koncernens räntebärande skulder har 822,5 Mkr (123,7) en räntebindningstid som är kortare än ett år och påverkas således relativt omgående av en förändring i marknadsräntorna. Av lån till rörlig ränta är 433,6 Mkr (503,1) säkrade via ränteswappar och 2 000,5 Mkr (1 530,1) säkrade via avtal om räntetak. Det genomsnittliga skyddet för lån med räntetak säkerställer en räntenivå på cirka 4 procent.

Ränteförfallostruktur

Koncern År	Varav Mkr	Varav Swappar	Varav räntetak	Effektivränta % ¹⁾	Andel i %
2008	822,5	123,6	38,5	3,9	25%
2009	179,0	-	80,0	4,3	5%
2010	1 099,6	61,4	1 007,0	3,9	34%
2011	448,5	72,9	375,0	3,9	14%
2012	593,1	93,1	500,0	4,2	18%
2013	134,1	82,6	-	4,9	4%
	3 276,8	433,6	2 000,5	4,0	100%

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

Lån uppgående till 2 434,1 Mkr löper med rörlig ränta vilka har säkrats med swappar och räntetak med olika löptider.

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

Not 30 forts

I Brinova är det endast ränterisken som säkras. Tabellen nedan visar verkligt och bokfört värde på koncernens samtliga derivat samt de finansiella tillgångar och skulder där bokfört och verkligt värde skiljer sig åt. Övriga för koncernen och moderbolaget upptagna finansiella tillgångar och skulder har samma verkliga värde som redovisat värde per 2007-12-31.

Koncernen

	Verkligt värde					
	Nominellt värde	exkl. upplupen ränta		Upplupen ränta	Redovisat värde	
	07-12-31	07-12-31	06-12-31	07-12-31	07-12-31	06-12-31
Ränteswapavtal erhåller rörlig, betalar fast ränta)	433,6	-0,2	-6,3	-0,1	-0,2	-6,3
Avtal om räntetak	2 000,5	45,9	39,2	-	45,9	39,2
Konvertibla skuldebrev	-	-	334,1	-	-	341,7
Lån med fast ränta	807,4	806,9	518,5	-6,5	807,4	511,9

Moderbolaget

	Verkligt värde					
	Nominellt värde	exkl. upplupen ränta		Upplupen ränta	Redovisat värde	
	07-12-31	07-12-31	06-12-31	07-12-31	07-12-31	06-12-31
Konvertibla skuldebrev	-	-	334,1	-	-	341,7

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

En höjning av räntenivån för räntebärande skulder med en procentenhet vid antagande om oförändrad lånevolyms och räntebindningstid enligt gällande derivatavtal ger en resultat effekt om -5,4 Mkr (-12,3).

Aktiepriserisk

Med aktiepriserisk avses risken för värdeförändring i ett finansiellt instrument på grund av förändringar i aktiekursen. Brinovas innehav i noterade fastighetsbolag är klassificerade som tillgångar som kan säljas. Trots detta är det ett långsiktigt engagemang som ligger till grund för behandlingen av aktiepriserisken. Av detta följer att en stor aktiepriserisk inte nödvändigtvis behöver leda till någon åtgärd. Aktiepriset följs och analyseras löpande av Brinovas ekonomifunktion. Värdeförändringar på aktieinnehavet bokförs mot eget kapital och ger ingen resultatpåverkan om värdeförändringen ej är långvarig eller betydande.

Aktieinnehav

Aktieinnehav per 2007-12-31					
Aktie	Antal aktier	Andel, %	Börsvärde, Mkr	Aktiepris	
Fabege	23 291 091	13,1	1 543,0	66,2	
Wihlborgs	3 866 964	10,1	447,6	115,7	
Diös	5 847 420	17,6	179,0	30,6	
Klövern	6 210 958	3,7	158,4	25,5	
Dagon	340 150	1,9	21,9	64,5	

Aktieinnehav per 2006-12-31					
Aktie	Antal aktier	Andel, %	Börsvärde, Mkr	Aktiepris	
Fabege	10 171 915	10,1	1 866,5	183,5	
Wihlborgs	3 866 964	10,1	552,0	142,7	

En förändring av börskursen med en procentenhet ger en effekt i eget kapital om 23,0 Mkr (24,2).

Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken att förlora pengar på grund av att motparten inte kan fullfölja sina åtaganden. Kreditrisk kan i huvudsak hänföras till utestående kundfordringar. Förluster på kundfordringar uppstår när kunder försätts i konkurs eller av andra skäl inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden. Kreditrisken i finansverksamheten är mycket liten då Brinovas kunder har hög kreditvärdighet. En kreditprövning görs avseende kundens kreditvärdighet och där osäkerhet föreligger kräver Brinova bankgaranti eller borgensförbindelse. Alla hyror förskotts faktureras. Brinova har under 2007 inte drabbats av några finansiella kreditförluster och inga väsentliga kreditförluster i rörelsen. De totala kreditförlusterna i rörelsen uppgick för 2007 till 0,1 Mkr (1,2).

För tidsanalys över förfallna kundfordringar hänvisas till not 23.

Kreditriskexponering

	07-12-31	06-12-31
Koncernen		
Aktieinnehav	2 349,9	2 418,6
Likvida medel	147,7	10,3
Kundfordringar	2,5	10,1
Derivat som innehas för säkring	41,2	35,0
Övriga kortfristiga fordringar	53,9	115,2
Övriga långfristiga fordringar	-	6,1
Upplupna intäkter	-	0,1
Summa	2 595,2	2 595,4

Koncentrationsrisk

Koncentrationsrisk innebär t ex risk för stort beroende av ett fåtal kunder. Brinovas 6 (5) största hyresgäster, i huvudsak, tillhörande affärsområde Brinova Logistik, svarade 2007-12-31 för sammanlagt 64 (58) procent av koncernens hyresintäkter.

Nettovinst/förlust på finansiella instrument redovisade i resultaträkningen

Nettovinst/förlust utgörs av resultat hänförliga till finansiella instrument exklusive räntor.

	Nettovinst/förlust i resultaträkningen	Nettovinst/förlust i eget kapital
2007		
Lånefordringar och kundfordringar	0,1	-
Finansiella tillgångar som kan säljas	-	-774,5
Derivat för säkringsredovisning	-4,5	15,4
2006		
Lånefordringar och kundfordringar	1,2	-
Finansiella tillgångar som kan säljas	-	498,8
Derivat för säkringsredovisning	-	27,6

Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument

	2007	2006
Ränteintäkter på finansiella tillgångar	10,3	5,2
Räntekostnader på finansiella skulder	-141,6	-130,2
Totalt	-131,3	-125,0

Prognosticerade transaktioner avseende säkrade kassaflöden

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Minskad räntekostnad	8,8	8,6	6,9	0,2	-	-
Ökad räntekostnad	-	-0,2	-0,2	-0,2	-0,2	-0,1

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

Not 31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen	
	2007-12-31	2006-12-31
Förskottsbetalda hyror	44,1	27,3
Upplupna räntekostnader	18,3	21,0
Investeringsåtagande vid fastighetsförsäljningar	-	1,6
Upplupna driftskostnader och försäljningsgarantier	12,6	6,1
Upplupen semesterlön	2,0	2,2
Upplupna sociala avgifter	1,9	1,6
Upplupet revisionsarvode	0,9	0,8
Upplupna löner och andra ersättningar	1,1	0,8
Upplupna kostnader för upprättande av årsredovisning	0,8	0,6
Övriga poster	1,2	1,9
	82,9	63,9
	Moderbolaget	
	2007-12-31	2006-12-31
Upplupna räntekostnader	-	7,6
Upplupna försäljningsgarantier	6,5	-
Upplupen semesterlön	2,0	1,9
Upplupna sociala avgifter	1,9	1,4
Upplupet revisionsarvode	0,9	0,8
Upplupna löner och andra ersättningar	1,1	0,8
Upplupna kostnader för upprättande av årsredovisning	0,8	0,6
Övriga poster	0,2	1,0
	13,4	14,1

Not 32

Kassaflödesanalys

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - Koncernen

	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen utdelning	127,1	89,8
Erhållen ränta	10,5	5,2
Erlagd ränta	-145,3	-122,6
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,7	0,5
Förändringar i värdet av förvaltningsfastigheter	-66,2	-175,7
Resultatandel i intresseföretag	-1,5	-28,3
Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-139,3	-32,9
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	1,0	4,4
	-205,3	-232,0
Transaktioner som inte medför betalningar		
Konvertering av skuld till eget kapital	344,7	241,6
	344,7	241,6
Tillgångsförvärv		
Inga rörelseförvärv har gjorts utan årets förvärv av aktier i dotterbolag har klassificerats som tillgångsförvärv och nettolikviden bestod av följande poster:		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	193,7	688,2
Rörelsefordringar	42,1	2,2
Likvida medel	0,5	2,5
Summa tillgångar	236,3	692,9
Uppskjutna skatteskulder	2,3	3,1
Långfristiga räntebärande skulder	19,0	287,0
Kortfristiga rörelseskulder	90,3	185,3
Summa avsättningar och skulder	111,6	475,4
Köpeskillning	124,7	217,6
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-0,5	-2,5
Påverkan på likvida medel (minus = ökning)	124,2	215,1
Avyttring av dotterföretag och andra affärsheter		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder:</i>		
Förvaltningsfastigheter	426,4	51,1
Rörelsefordringar	7,2	0,1
Likvida medel	0,5	5,6
Summa tillgångar	434,1	56,8
Uppskjutna skatteskulder	47,1	3,4
Långfristiga räntebärande skulder	184,3	33,0
Kortfristiga rörelseskulder	37,9	10,2
Summa avsättningar och skulder	269,3	46,6
Realisationsresultat	55,5	6,6
Försäljningspris	220,3	16,8
Erhållen köpeskillning	220,3	16,8
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-0,5	-5,7
Påverkan på likvida medel	219,8	11,1

Not 32 forts.

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - Moderbolaget

	2007-01-01 -2007-12-31	2006-01-01 -2006-12-31
Betalda räntor och erhållen utdelning		
Erhållen ränta	42,3	31,7
Erlagd ränta	-35,1	-29,5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	0,5	20,0
Realisationsresultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-183,7	-9,7
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	1,0	4,4
	-182,2	14,7
Transaktioner som inte medför betalningar		
Konvertering av skuld till eget kapital	342,7	241,6
	342,7	241,6
Investeringar i finansiella tillgångar		
Förvärv av aktier i dotterbolag	124,7	217,6
Förändring av koncernmässiga finansiella tillgångar	299,3	64,8
Övrigt	1,7	22,7
	425,7	305,1

Not 33

Närstående

Koncernen står under betydande inflytande från Erik och Svante Paulsson tillsammans med familj och bolag. Deras innehav uppgick per 2007-12-31 till cirka 41% (37%) av rösterna i koncernens moderbolag. Svante Paulsson är styrelseledamot i Brinova. Erik och Svante Paulsson har dessutom ett betydande inflytande i Peab-koncernen vars innehav per 2007-12-31 uppgick till 13% (14%) av rösterna i Brinova koncernens moderbolag. Svante Paulsson är även styrelseledamot i Peab.

Ersättning utgick till av styrelseledamoten Göran Hellström delägt bolag för utförda tjänster inom verksamhetsstyrning och fastighetsrådgivning. Se not 7 Anställda och personalkostnader.

Moderbolaget har, utöver de närståenderelationer som anges för koncernen, ett bestämmande inflytande över sina dotterföretag, se not 20 Andelar i koncernföretag.

Utöver ovanstående närståenderelationer äger Brinova följande joint venture-bolag, i vilka Peab är delägare, Fastigheten Preppen HB och PeBri Glumslöv HB. Under 2006 har Brinova sålt sina andelar av tidigare delägda Brunnsbostads AB och Fastighetsbolaget Fair Fyrtio HB till Peab som nu äger samtliga andelar i nämnda bolag. Se not 14 Andelar i joint venture.

Ingen styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Brinova Fastigheter AB eller i dess dotterbolag har själv, via bolag eller närstående haft någon direkt delaktighet i affärstransaktion genomförd av Brinova, som var eller är ovanlig i sin karaktär eller sina villkor och som inträffat under 2007. Se not 7 Anställda och personalkostnader.

Brinova har i ett (ett) fall utställt borgensförbindelse för joint venture-bolag, se not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser.

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen	År	Försäljning	Inköp av	Skuld till	Fordran på
		av tjänster till tjänster från närstående	varor och tjänster från närstående	närstående per 31 december	närstående per 31 december
Joint venture-företag	2007	3,1	0,2	3,8	43,5
Joint venture-företag	2006	6,6	0,2	6,9	37,3
Andra närstående	2007	2,7	144,0	22,4	0,0
Andra närstående	2006	34,7 ¹⁾	100,9 ²⁾	371,4	3,8

Moderbolaget	År	Försäljning	Inköp av	Skuld till	Fordran på
		av tjänster till tjänster från närstående	varor och tjänster från närstående	närstående per 31 december	närstående per 31 december
Dotterföretag	2007	23,0	0,7	505,5	661,6
Dotterföretag	2006	18,5	0,7	244,0	625,7
Joint venture-företag	2007	3,1	0,2	3,8	43,5
Joint venture-företag	2006	5,6	-	6,9	1,7
Andra närstående	2007	1,8	2,2	0,6	-
Andra närstående	2006	2,0	1,0	350,2	2,5

1) I beloppet ingår Peabs förvärv av Brinovas andelar av Brunnsbostads AB och Fastighetsbolaget Fair Fyrtio KB.

2) I beloppet ingår förvärv från bolag inom Peab-koncernen avseende tre fastigheter om totalt 31,7 Mkr.

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 34

Viktiga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

De av Brinova ägda fastigheterna som säljs 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 548,9 Mkr. Försäljningen medför en beräknad realiserad resultat effekt om 10 Mkr.

Brinova fortsatte sitt återköpsprogram av den egna aktien. Efter periodens utgång till årsredovisningens publicering har ytterligare 1 115 675 st aktier återköpts, det totala egna innehavet består därefter av 1 305 512 B-aktier, som återköpts till en genomsnittlig kurs om 90,66 kronor. Brinovas eget innehav är 5,2 procent av kapitalet och 3,5 procent av rösterna.

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 och förvalta logistikfastigheter och utveckla Sanbäckens industriområde i anslutning till den planerade godshanteringsterminalen i Katrineholms kommun.

Styrelseledamoten Stefan Paulsson har avlidit under februari 2008.

Not 35

Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga uppskattningar och bedömningar för redovisningsändamål

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

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

Bedömning av verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Brinova gör en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter varje kvartal. För att säkerställa den interna värderingen har Brinova, vid årsboks slutet, låtit ett externt värderingsinstitut värdera fastigheter som sammanlagt uppgår till 48 procent av Brinovas totala innehav. De externa värderingarna är något högre än de interna värderingarna men ligger inom osäkerhetsintervallet +/- 10 procent och har inte föranlett en förändrad värdering.

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

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

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

Använd diskonteringsränta varierar mellan 8 och 13 procent vilket ger en direktavkastning på 5,5 till 11 procent (kalkylränta minus inflation).

Vid en förändring av diskonteringsräntan med +/- 1 procentenhet jämfört med ledningens antaganden påverkas fastigheternas verkliga värde med + 81 eller - 153 Mkr.

Vid en förändring av hyresnivån med +/- 1 procentenhet jämfört med ledningens antaganden påverkas fastigheternas verkliga värde med + 124 eller - 195 Mkr.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av företagens redovisningsprinciper

Klassificering förvaltningsfastigheter respektive rörelsefastighet

För att fastställa huruvida en fastighet ska klassificeras som förvaltningsfastighet eller rörelsefastighet tittar Brinova på syftet med fastighetsinnehavet samt hur intäkterna från fastigheten genereras.

Då syftet med innehavet är att generera hyresinkomster och/eller värdestegring och fastigheten dessutom hyrs ut till externa hyresgäster klassificeras ett sådant innehav som förvaltningsfastighet. I de fall då fastigheten, förutom att generera hyresintäkter och/eller värdestegring, även genererar intäkter från verksamhet som koncernen bedriver i fastigheten klassificeras ett sådant innehav såsom rörelsefastighet.

En klassificering av fastighet som rörelsefastighet får som konsekvens att fastigheten värderas till anskaffningsvärde minus avskrivningar och eventuella nedskrivningar, medan förvaltningsfastigheter värderas löpande till verkligt värde. Redovisat värde för respektive kategori framgår av not 18 och 19.

Klassificering av förvärv och avyttringar av dotterföretag

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

Det kriterium som Brinova tittar på är syftet med förvärvet, om avsikten är att förvärva en verksamhet eller att förvärva en tillgång. Om förvärv av bolag ej uppfyller kriterierna för att vara ett rörelseförvärv redovisas det som förvärv av tillgång. Bolag innehållande endast fastigheter utan tillhörande fastighetsförvaltning/administration klassificeras i normalfallet som tillgångsförvärv. Brinovas samtliga förvärv under 2007 har bedömts utgöra tillgångsförvärv.

De förvärv som klassificerats som tillgångsförvärv kommer vid avyttring att betraktas som avyttring av tillgångar och inte avyttring av rörelse. Brinovas samtliga avyttringar av bolag under 2007 har bedömts utgöra avyttring av tillgångar.

Klassificering av tidpunkt för redovisning av förvärv och avyttringar av fastigheter och tillgångsförvärv

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

Klassificering av aktieinnehav

Brinova genomförde under 2005 en breddning av sin affärsinriktning som bl a innebär innehav av aktier i fastighetsbolag. Brinovas avsikt är att vara en aktiv aktieägare på respektive bolagsstämman, men är inte representerat i någon av dessa bolags styrelser.

Innehav i Fabege, Wihlborgs, Diös, Klöver och Dagon bedöms ej vara av en sådan art att Brinova får ett betydande inflytande i dessa bolag och redovisas därför i enlighet med IAS 39 Finansiella Instrument: Redovisning och värdering. Detta innebär att aktierna klassificeras som "Tillgångar som kan säljas", vilket innebär att aktierna löpande värderas till verkligt värde (börsvärde) med värdeförändringen redovisad mot eget kapital, med undantag av att nedskrivningar vid betydande värdenedgångar redovisas i resultaträkningen.

I det fall Brinova hade haft betydande inflytande i nämnda företag skulle dessa företag betraktas som intresseföretag och därmed redovisats i enlighet med kapitalandelsmetoden. En redovisning enligt kapitalandelsmetoden innebär att andelen initialt tas upp till anskaffningsvärdet för att därefter löpande justeras med andel i resultat som uppkommer i intresseföretagen. Innehavet i Diös redovisades tidigare enligt kapitalandelsmetoden men har sedan 1 januari 2007 även det klassificerats som tillgångar som kan säljas.

Förslag till vinstdisposition

Såvitt styrelse och VD känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed för aktiemarknadsbolag. De lämnade uppgifterna stämmer med de faktiska förhållandena i verksamheten och ingenting av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka den bild av koncernen och moderbolaget som skapats av årsredovisningen.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen den 14 mars 2008. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 24 april 2008.

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel 867 465 717 kr disponeras enligt följande¹⁾:

Till aktieägarna utdelas	
5,00 kr per aktie (23 795 505 x 5,00 kr)	118 977 525
1,50 kr per aktie (23 795 505 x 1,50 kr)	35 693 258
Balanseras i ny räkning	712 794 934
Summa kronor	867 465 717

1) Baserat på antalet utestående aktier per 26 februari 2008.

Helsingborg den 14 mars 2008



Bo Forsén
Ordförande



Boel Flodgren



Göran Hellström



Bo Nilsson



Svante Paulsson



Anders Silverbåge
Verkställande direktör

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma.

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brinova Fastigheter AB

Org nr 556594-9566

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Brinova Fastigheter AB för år 2007. Bolagets årsredovisning ingår i detta dokument på sidorna 45-84. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna

bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 17 mars 2008



Willard Möller
Auktoriserad revisor

Företagsledning



Anders Silverbåge,
VD och affärsområdeschef Projekt

Lund, född 1962.
Civilingenjör.
Verkställande direktör för Brinova sedan januari 2004. Tidigare VD i Mandamus Fastigheter.
Innehav: 73 333 B-aktier



Peter Andersson,
Ekonomi- och finansdirektör

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



Mattias Andersson,
Regionchef, Göteborg

Göteborg, född 1974.
Kandidatexamen Fastighetsvetenskap.
Har tidigare arbetat hos bland annat AP Fastigheter och Stigberget Fastighetsutveckling AB.



Mikael Halling,
Vice VD och affärsområdeschef
Logistik

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



Göran Jönsson,
Affärsområdeschef
Bostäder/Kommersiellt

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

Styrelsen



Från vänster till höger:

Swante Paulsson, styrelseledamot. Ångeholm, född 1972. Styrelseledamot i Brinova sedan maj 2004. VD i Backahill AB. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Peab AB, Backahill AB, Fabega AB, Platzer Fastigheter AB, AB Cernelle och Ängelholms Näringsliv. Innehav: 472 316 A-aktier, 70 517 B-aktier.

Bo Nilsson, styrelseledamot. Båstad, född 1962. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB sedan maj 2006. Verksam som verkställande direktör för Kron AS samt styrelseledamot i Cetab. Innehav: 19 500 B-aktier.

Bo Forsén, styrelseordförande. Höllviken, född 1948. Styrelseledamot i Brinova Fastigheter AB sedan maj 2006. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Topeja AB, Bewag AB, Norén Fastigheter AB och Nordea Malmö City. Styrelseledamot i Cale AB, Capona AB (publ) och Roxtec AB. Innehav: 5 008 B-aktier.

Anders Silverbåge, föredragande i styrelsen (ej ledamot).

Boel Flodgren, styrelseledamot. Lund, född 1942. Styrelseledamot i Brinova sedan 2003. Jur.dr. Professor

vid Lunds Universitet. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseledamot i Industrivärden, Universitetet i Oslo och Köpenhamns Universitet. Ordförande i E.ON Sveriges forskningsråd. Innehav: 400 B-aktier.

Göran Hellström, styrelseledamot. Helsingborg, född 1958. Styrelseledamot i Brinova sedan 2003, tidigare Styrelseledamot i Skånehus sedan 1998. Senior Partner och VD i Navet. Övriga styrelseuppdrag: Styrelseordförande i Marianne's Farm AB, AB Cernelle och Login Crete AB. Styrelseledamot i Handelsbanken Stortorget, Helsingborg. Innehav: 20 000 B-aktier.

Stefan Paulsson har ingått i styrelsen från årsstämman 2007 till sin bortgång i februari 2008.



Revisorer

Willard Möller och Pär Lövgren.



6-års översikt

Nyckeltal Koncernen						
	07-12-31	06-12-31	05-12-31	04-12-31	2003-12-31 ²⁾	2002-12-31 ²⁾
Finansiella						
Avkastning på eget kapital, %	13,7	16,1	19,3	11,8	9,1	-
Avkastning på totalt kapital, %	8,8	10,4	10,5	8,5	7,2	-
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	4,1	3,4	2,0	1,5	-
Soliditet, %	40,2	43,0	34,7	29,0	24,2	18,5
Rörelseresultat, Mkr	340,6	470,1	345,7	176,5	165,2	0
Resultat efter finansiella poster, Mkr	388,7	428,4	247,6	88,5	60,4	0,7
Periodens resultat, Mkr	351,2	346,0	212,2	65,6	46,2	0,5
Balansomslutning, Mkr	6 086,7	6 214,9	4 662,5	1 998,7	2 240,2	2 537,5
Aktierelaterade						
Före utspädning						
Eget kapital per aktie, kr	98,20	118,31	91,62	68,35	63,89	55,45
Resultat per aktie, kr	14,68	17,15	18,43	7,16	5,06	0,06
Kassaflöde per aktie, kr	5,74	-15,92	14,07	12,29	5,19	1,16
Antal utestående aktier, miljoner	24,9	22,6	17,7	8,5	8,5	8,5
P/E-tal	7	8	6	10	11	-
Efter utspädning						
Eget kapital per aktie, kr	98,20	120,13	87,55	61,78	58,89	55,45
Resultat per aktie, kr	14,21	14,50	13,11	5,58	4,52	0,06
Kassaflöde per aktie, kr	5,48	-12,79	9,20	7,97	4,02	1,16
Antal utestående aktier, miljoner	24,9	25,1	25,1	13,1	13,1	8,5
P/E-tal	7	10	8	13	13	-
Fastighetsrelaterade						
Hysesintäkter, Mkr	308,8	297,5	212,4	237,4	290,3	-
Driftsnetto, Mkr	216,4	219,4	149,1	159,3	177,1	-
Hysesvärde, Mkr ¹⁾	341,0	335,7	251,8	204,2	241,7	319,0
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	94	96	96	96	96	95
Uthyrbar yta, tkvm	606,4	612,6	448,0	395,2	467,5	556,7
Direktavkastning före fast.adm., procent ¹⁾	7,4	7,5	8,2	8,7	8,5	8,5

1) På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

2) Ej omräknade enligt IFRS

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

Sammanställning av Brinovas fastighetsbestånd per 2007-12-31

Indelning per affärsområde

	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Fastigheternas direktavkastning			Överskottsgrad, %
							Driftnetto, Mkr	före fastighetsadm., %	efter fastighetsadm., %	
Logistik	31	465,2	2 183,8	229,2	96	221,1	155,1	8,5	7,8	70,1
Bostäder/Kommersiellt	27	113,3	1 043,9	99,9	94	93,7	61,1	6,3	5,8	65,2
Summa	58	578,5	3 227,7	329,1	96	314,8	216,2	7,8	7,2	68,7
Projekt	11	27,9	240,0	11,9	49	5,8	0,2	2,3	1,7	3,4
Totalt fastigheter	69	606,4	3 467,7	341,0	94	320,6	216,4	7,4	6,8	67,5

Uthyrbar yta per lokaltyp

Affärsområde, tkvm	Logistik	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager	Övrigt	Totalt	Andel, %
Logistik	405,5	-	38,9	7,8	11,8	1,2	465,2	76,7
Bostäder/Kommersiellt	-	8,3	45,9	12,9	24,5	21,7	113,3	18,7
Summa	405,5	8,3	84,8	20,7	36,3	22,9	578,5	95,4
Projekt	15,2	0,9	4,3	0,1	6,8	0,6	27,9	4,6
Totalt fastigheter	420,7	9,2	89,1	20,8	43,1	23,5	606,4	100,0

Indelning per geografiskt område

Geografiskt område	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Fastigheternas direktavkastning			Överskottsgrad, %
							Driftsnetto, Mkr	före fastighetsadm., %	efter fastighetsadm., %	
Stockholm	9	128,8	642,3	71,9	99	71,3	50,7	8,6	7,9	71,1
Helsingborg	18	135,5	724,4	69,9	90	62,7	39,9	6,5	5,8	63,6
Göteborg/Borås	9	78,9	834,4	67,1	90	60,5	47,3	6,1	5,7	78,2
Örebro	4	95,7	555,3	52,3	100	52,3	31,6	8,4	8,0	60,4
Malmö	3	47,2	257,3	24,9	96	23,8	13,3	7,6	6,9	55,9
Jönköping	3	48,5	180,3	18,5	94	17,4	12,1	7,6	6,7	69,5
Hässleholm	9	20,4	87,3	11,6	85	9,8	4,6	6,5	5,3	46,9
Övriga orter	14	51,4	186,4	24,8	92	22,8	16,9	10,0	8,8	74,1
Totalt fastigheter	69	606,4	3 467,7	341,0	94	320,6	216,4	7,4	6,8	67,5

Uthyrbar yta per lokaltyp

Geografiskt område, tkvm	Logistik	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager	Övrigt	Totalt	Andel, %
Stockholm	114,8	-	9,6	2,0	2,4	-	128,8	21,3
Helsingborg	83,4	2,5	24,1	1,4	13,8	10,3	135,5	22,4
Göteborg/Borås	49,9	-	25,8	1,8	1,4	-	78,9	13,0
Örebro	90,9	-	4,8	-	-	-	95,7	15,8
Malmö	25,0	2,7	10,1	5,1	0,1	4,2	47,2	7,8
Jönköping	36,6	-	2,5	-	8,8	0,6	48,5	8,0
Hässleholm	-	3,6	6,9	2,0	4,2	3,7	20,4	3,4
Övriga orter	20,1	0,4	5,3	8,5	12,4	4,7	51,4	8,4
Totalt fastigheter	420,7	9,2	89,1	20,8	43,1	23,5	606,4	100,0

Fastighetsförteckning per 2007-12-31

Fastighetsbeteckning	Kommun	Adress	Förvärvat under 2007	Ny- och ombyggnadsår	Uthyrbar yta, kvm					Totalt	Hyresvärde, Mkr	Taxeringsvärde, Mkr	
					Logistik	Bostäder	Kontor	Butik	Industri/lager				Övrigt
Logistik													
Ametisten 5	Helsingborg	Porfyrgatan		mark	6 889	0	780	0	0	0	7 669	4 938	31 362
Arnulf Öfverland 1	Kristianstad	Estrids väg 2		1989	0	0	130	725	895	0	1 750	569	3 545
Backa 18:9	Göteborg	Risbindaregatan 3, Hisingsbacka		1977	0	0	385	1 058	526	0	1 969	1 109	6 666
Backa 97:10	Göteborg	Exportgatan 43-45		1979/83	11 965	0	1 470	0	0	0	13 435	7 623	41 680
Bamraps-Kråkebo 1:44	Jönköping	Möbelvägen 39		1991	34 160	0	1 000	0	0	0	35 160	12 930	77 850
Basfiolen 7 ²⁾	Norrköping	Moa Martinsons gata 10A		1983	0	0	220	950	148	0	1 318	472	2 081
Dikartorp 3:12	Järfälla	Passadvägen 8		2001	4 715	0	901	0	0	0	5 616	4 309	34 400
Gasklockan 2	Mölndal	Argongatan 32	*	1991	3 414	0	618	450	50	0	4 532	3 354	25 363
Godsvagnen 6	Örebro	Terminalgatan 2	*	1992	18 720	0	880	0	0	0	19 600	9 079	51 881
Hästhagen 4	Helsingborg	Landskronavägen 5, 7A-E		1939/1997	29 977	0	5 496	0	2 631	0	38 104	15 290	81 493
Jakobsberg 22:16	Sth/Järfälla	Mossvägen 4		1992	2 155	0	300	0	0	0	2 455	1 525	10 471
Kopparverket 11	Helsingborg	Stormgatan 11		2007	26 600	0	0	0	0	0	26 600	5 851	6 600
Källebackärsyd 1:408	Borås	Tvinnargatan 17, Brämhult		1990	0	0	154	283	810	0	1 247	491	3 755
Köpingegården 1	Helsingborg	Trintegatan 10		1996/2000	20 000	0	4 442	0	0	150	24 592	16 990	47 945
Mosås 4:57	Örebro	Sättertorpsvägen 10		1998/2004	12 089	0	0	0	0	0	12 089	4 010	16 297
Mosås 4:66	Örebro	Paketvägen		2007	7 700	0	1 100	0	0	0	8 800	6 840	
Nattskiftet 11 ²⁾	Stockholm	Drivhjulsv 40-50, Elektrav 11-23, Västberga Alle 29-35		1996/2000	22 232	0	3 610	0	0	0	25 842	14 561	9 865
Njursta 1:21	Sth/Uppl Väsby	Jupitervägen 2		1972	11 472	0	2 012	0	0	0	13 484	7 753	32 773
Regulatom 2	Sth/Huddinge	Elektronvägen 1		1967/1975	48 300	0	0	0	0	0	48 300	24 158	132 454
Slotshagen 2:1 ²⁾	Norrköping	Kommendantvägen		1970/2001/2005	13 244	0	1 064	0	0	818	15 126	7 990	0
Släggan 1	Ljungby	Kännnavägen 40		1945/1954/1964	6 700	0	200	0	0	0	6 900	1 059	6 375
Sörby Urfjäll 38:2	Gävle	Elektrikergatan 4		1990	0	0	159	218	1 050	0	1 427	694	3 962
Tappen 1	Borås	Lamellgatan 1-3		1984/1990	5 347	0	352	0	0	0	5 699	1 919	13 382
Terminalen 3 ²⁾	Malmö	Terminalgatan 7		-	25 000	0	8 300	0	0	0	33 300	11 588	0
Törsjö 2:49	Örebro	Paketvägen 1		2002/2004	52 400	0	2 855	0	0	0	55 255	32 331	116 636
Vanda 1 ²⁾	Stockholm	Vandagatan 3		1990	26 048	0	0	0	0	0	26 048	14 271	164 200
Vasslan 1 ²⁾	Stockholm	Sockengränd 2, Årsta		1986	0	0	1 357	1 986	2 056	0	5 399	4 069	27 988
Vindtunneln 1	Borås	Vevgatan 18		2002	16 440	0	500	0	0	0	16 940	10 500	56 381
Vårdshuset 3	Sundsvall	Vårdshusvägen 5		1985/1991	0	0	126	898	488	0	1 512	692	2 545
Ålghunden 3	Jönköping	Muttervägen 3		1983/2001	0	0	333	0	3 135	270	3 738	1 582	10 343
Östanvinden 5 ²⁾	Karlstad	Östanvindsgatan 4		1983/1991	0	0	115	1 215	0	0	1 330	659	2 770
Summa Logistik					405 567	0	38 859	7 783	11 789	1 238	465 236	229 208	1 021 063
Bostäder/Kommersiellt													
Afrika 18	Helsingborg	Verkstadsg 13, Rågångsg 7		1990	0	0	1 146	0	293	0	1 439	1 217	6 954
Bulten 2	Åstorp	Malmövägen 7		1989	0	0	1 122	0	2 929	411	4 462	2 362	15 302
Darehallen 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 4		1906/80	0	0	0	0	0	700	700	325	0
Frigg 1	Helsingborg	N Tvärgången 2		1987	0	0	500	0	1 378	0	1 878	1 487	5 880
Gräset 19&20, Citadellstaden	Landskrona	N. Långg/Trädgårdsg		2006	0	0	0	4 137	0	253	4 390	4 353	27 741
Gullbergsvass 1:1	Göteborg	Lilla Bommen 3		1989	0	0	11 586	0	0	0	11 586	21 079	181 000
Heideman 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsv 1A-C		1900/93	0	3 607	0	0	0	15	3 622	2 852	19 476
Intendenten 3	Hässleholm	Transportgatan 4-6		1975/93	0	0	1 540	0	3 360	0	4 900	3 101	0
Jupiter 4	Helsingborg	Grenadjärsgratan 14		1951/79	0	0	900	0	2 320	0	3 220	1 523	8 748
Ladan 6 ¹⁾	Båstad	Ladugårdsvägen 26-40		1989	0	334	0	0	0	0	334	257	5 423
Magasinet 1 och 4	Hässleholm	Stjärneholmsvägen 10,12		1920	0	0	160	1 980	538	2 270	4 948	1 292	9 427
Nordstaden 14:1	Göteborg	Postg.5, 15/Köpmang 12/Smedjeg 2-4		1993-1995	0	0	10 139	0	0	0	10 139	16 844	132 800
Oxievång 2, 3, 6 ²⁾	Malmö	Lertegelv / Stengodsv		1981	0	2 713	1 837	5 114	104	4 156	13 924	13 307	62 184
Påfågeln 9	Helsingborg	Frejagatan 4-8		1961	0	0	110	0	685	0	795	387	2 017
Remonten 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 4		1950/94	0	0	1 182	0	303	735	2 220	1 111	1 532
Rubanken 10	Borlänge	Hantverkargatan 22		1970	0	0	1 696	0	6 311	952	8 959	3 075	12 349
Ruuth 23	Helsingborg	Brukgatan 29		1900/55/80	0	130	1 687	146	891	791	3 645	2 142	21 326
Solliden 1 Torsby	Torsby	Skepparegatan 1		2002	0	0	0	0	0	2 298	2 298	1 768	0
Spanien 11	Helsingborg	Kvarnstensg 6-8, Motorg 3-5		1929/38/52/89	0	0	2 343	175	2 413	2 298	7 229	3 404	20 922
Tigem 7 ²⁾	Landskrona	Enoch Thulins v.19, Rönnebergsg.81		1965	0	0	500	410	645	25	1 580	889	2 649
Tre Överstar 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 10		1920/94	0	0	1 600	0	0	0	1 600	1 090	7 544
Tre Överstar 4	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 8		1920/94	0	0	1 600	0	0	0	1 600	1 262	5 968
Trängaren 1	Hässleholm	Löjtnant Granlundsväg 2		1900/94	0	0	785	0	0	13	798	554	2 666
Tyfonen 1	Helsingborg	Landskronav.20, Elektrog. 16		1978/1993/95 ³⁾	0	0	2 300	0	2 200	0	4 500	2 297	12 610
Unionen 16	Helsingborg	Bruksg 2, S Strandg 1-3, Kyrkog 4		1970/2000	0	1 517	3 210	940	158	6 753	12 578	11 958	115 385
Summa Bostäder/Kommersiellt					0	4 360	45 943	12 902	24 528	21 655	109 388	96 827	655 004
Projekt													
Backa 23:5	Göteborg	Exportgatan 14	*	1992	12 800	0	540	0	0	0	13 340	4 164	49 176
Bronsringen 1, Bronsringen 3	Malmö	Bronsrgjutaregatan 4	*	mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Jordbromalm 4:34	Haninge	Lillsjövägen		mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Karantänen 1 ²⁾	Helsingborg	Norra hamnen		1940	0	0	0	0	400	0	400	34	824
Motståndet 2 ²⁾	Bromma	Ulvsvandvägen 178		1956/91	0	0	1 369	0	328	0	1 697	1 283	9 855
Plantehuset 1, Knaggahus 1	Helsingborg	Tostarpvägen	*	mark	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rödspottan 9	Helsingborg	Sehlstedtsgratan 1		1988	0	500	1 033	0	0	0	1 533	1 328	12 794
Unionen 23	Helsingborg	Brukgatan 10, 12		1984	0	350	0	104	29	75	558	662	6 269
Unionen 24	Helsingborg	Bruksg, Möllegård		1930	0	0	0	0	0	0	0	0	1 481
Varvet 2 ²⁾	Helsingborg	Redaregatan 10		1989	0	0	190	0	430	190	810	410	4 135
Ättehögen 2	Jönköping	Herkulesvägen 56		1999	2 370	0	1 211	0	5 642	344	9 567	4 040	19 165
Totalt Projekt					15 170	850	4 343	104	6 829	609	27 905	11 921	103 699
Totalt Brinova					420 737	9 151	89 145	20 789	43 146	23 517	606 485	341 066	1 804 665

1) Består av 4 villafastigheter

2) Fastigheten innehåller med tomträtt

3) Kontinuerligt

Finansiella

Soliditet, procent

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad, ggr

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

Skuldsättningsgrad, ggr

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital vid periodens slut.

Avkastning på totalt kapital, procent

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

Avkastning på eget kapital, procent

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Sysselsatt kapital, Mkr

Balansomslutning vid periodens slut med avdrag för ej räntebärande skulder och avsättningar.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, procent

Beräknad räntekostnad på årsbasis vid periodens slut i procent av räntebärande skulder.

Aktierelaterade

Antal aktier

Genomsnittligt antal utestående aktier under viss period.

Eget kapital per aktie, kr

Eget kapital i förhållande till antalet aktier vid periodens slut.

Resultat per aktie, kr

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Kassaflöde per aktie, kr

Periodens kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Utdelning per aktie, kr

Faktisk utdelning för räkenskapsåret i förhållande till antal utestående aktier vid årets slut.

P/E-tal

Börskurs vid årets slut i förhållande till periodens resultat per aktie.

Fastighetsrelaterade

Vakansgrad ytor, procent

Vakant yta i procent av uthyrbar yta vid periodens slut.

Direktavkastning, procent

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

Belåningsgrad, procent

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

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Hyresvärde, Mkr

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

Driftsnetto, Mkr

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

Ekonomisk vakansgrad, procent

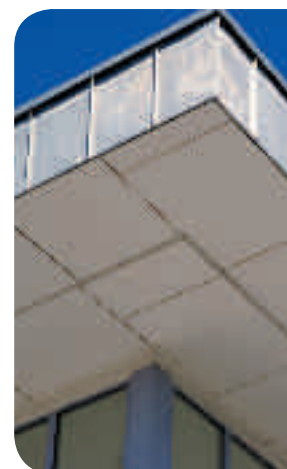
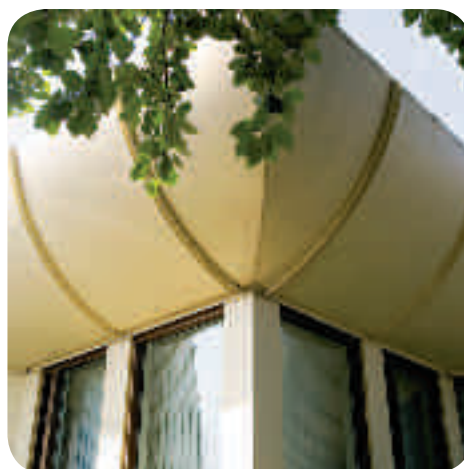
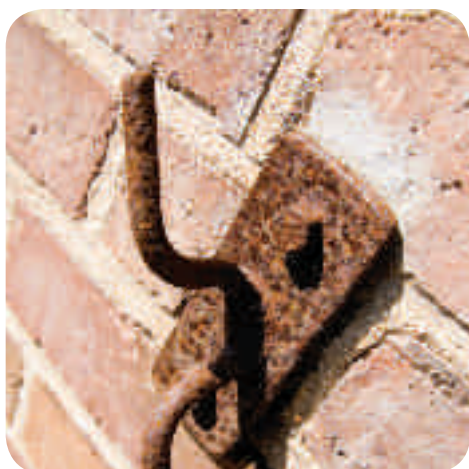
Bedömd marknadshyra för outhyrda ytor i procent av hyresvärde.

Ekonomisk uthyrningsgrad, procent

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

Överskottsgrad, procent

Driftsnetto i procent av hyresintäkter alternativt kontrakterade hyresintäkter.



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.

Huvudkontor:

Brinova Fastigheter AB (publ).
Verkstadsgatan 13, 252 27 Helsingborg.
Tel: 042 - 449 22 00, Fax: 042 - 449 22 99.

Övriga kontor:

Brinova Fastigheter AB.
J A Pripps gata 2, 421 32 Västra Frölunda.
Tel: 031 - 334 46 50, Fax: 031- 334 46 59.

Brinova Fastigheter AB.
Regeringsgatan 67, 111 56 Stockholm.
Tel: 08 - 508 90 670, Fax: 08 - 730 27 60.

Brinova Fastigheter AB.
Löjtnant Granlunds Väg, 281 52 Hässleholm.
Tel: 0451 - 490 60, Fax: 0451 - 490 67.