

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI - DECEMBER 2007

- Fastighetsintäkterna under perioden uppgick till 308,8 Mkr (297,5)
- Periodens resultat uppgick till 351,2 Mkr (346,0)
- Resultat per aktie¹⁾ uppgick till 14,68 kr (17,15)
- Styrelsen föreslår en ordinarie utdelning med 5,00 kr per aktie (5,00) och en extra utdelning om 1,50 (1,50)
- Nytt fastighetsbolag i Göteborg

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



Brinova

V D H A R O R D E T



ANDERS SILVERBÅGE, VD

Brinovas resultat under perioden uppgick till 351,2 Mkr (346,0)

Vi har gjort ett bra helår och under sista kvartalet föll ett garantibelopp om 50 Mkr ut i resultat som en effekt av vår fina förvaltning. När några aktörer lämnar marknaden ger det oss möjligheter att förvärva. Det har vi gjort med ytterligare en DHL fastighet i Örebro, lite närmare flygplatsen och med kontakt till den nybyggda anläggningen som vi färdigställde förra perioden.

Det mest intressanta just nu är bildandet av det nya fastighetsbolaget, Platzer Fastigheter, i Göteborg. Vi har under en tid aktivt arbetat med att hitta bra partners i Göteborgsregionen för att på så sätt stärka Brinovas marknadsnärvaro där. Tillsammans med Ernströmgruppen, Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän syr vi just nu ihop den formalia som skapar det nya bolaget och som ska bli en intressant aktör på västkusten.

De oroliga vindar som blåser på världens börser kan jag inte göra så mycket åt, men jag är inte orolig för vår del. Vi placerar långsiktigt i andra fastighetsbolag och vårt resultat är bra. Vi tror på fastighetsmarknaden och att våra investeringar skapar värde. En bra finansiell struktur i bolaget har gett oss möjlighet att köpa tillbaka våra egna aktier under substansvärde. I januari flaggade vi för att vi köpt drygt 1,3 miljoner egna aktier (pressmeddelande O80122).



Avenyn i Göteborg

VERKSAMHETEN

Brinova är verksamt på den svenska fastighetsmarknaden genom att äga, utveckla och förvalta fastigheter, samt genom ägande i andra fastighetsbolag. Brinova verkar som initiativtagare till nya fastighetsbolag. Per den 31 december 2007 uppgick det bokförda värdet för Brinovas helägda fastighetsbestånd till 3 467,7 Mkr (3 394,7) och för Brinovas aktieinnehav i fastighetsbolag till 2 355,5 Mkr (2 624,1).

Brinovakoncernen bildades 2002. Brinovas B-aktie noterades på OMX Nordiska Börs i Stockholm (Stockholmsbörsen) den 20 november 2003.

Affärsområden

Brinova är från och med 2007 uppdelat i fyra kompetenta och fokuserade affärsområden; Logistik, Bostäder/Kommersiellt, Projekt och Aktieinnehav.

Affärsområdet Logistik förvaltar och utvecklar logistikfastigheter åt logistikföretag utefter kommunikationsleder inom Sverige.

Affärsområdet Bostäder/Kommersiellt förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter och kommersiella fastigheter i södra och mellersta Sverige.

Affärsområdet Projekt utvecklar fastigheter till attraktiva uthyrningsprojekt.

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

Personal

I samband med frånträde av Mölletofta minskade antalet anställda med 17 personer. Koncernen har nu totalt 27 (41) anställda, 13 (24) kvinnor och 14 (17) män. Detta motsvarar 23 (32) heltidstjänster.

Marknaden

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

Affärsidé

Brinova skall skapa långsiktiga värden genom att som en aktiv aktör i fastig-

hetsmarknaden agera för att skapa nya fastighetsbolag och strukturera fastighetstillgångar, samt verka som ägare och utvecklare av fastighetstillgångar, dels i form av aktieinnehav i fastighetsbolag, dels genom ett eget innehav av väl definierade och nischade fastighetsbestånd.

Övergripande mål och strategi

Brinova skall vara en aktiv aktör på fastighetsmarknaden och skapa en långsiktigt hög och stabil avkastning på eget kapital genom att:

- Aktivt äga och utveckla fastighetstillgångar dels i form av aktieinnehav i fastighetsbolag, dels genom ett eget innehav av väl definierade och nischade fastighetsbestånd.
- Utifrån eget branschkunskande agera som initiativtagare till nya fastighetsbolag och fastighetstillgångar både finansiellt och ägarmässigt.
- Ha en professionell organisation bestående av skickliga och engagerade medarbetare med hög etik.

BRINOVAS FINANSIELLA MÅL

- Aktieutdelningen skall långsiktigt uppgå till minst 50 procent av Brinovas vinst efter skatt men före orealiserade värdeförändringar¹⁾.
- Räntetäckningsgraden bör ej understiga 1,8.

För affärsområde med fastigheter

- Över en konjunkturcykel skall 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 skall långsiktigt uppgå till lägst 30 procent.

För affärsområde aktieinnehav

- Över en konjunkturcykel skall Brinovas aktieportfölj uppvisa en genomsnittlig direktavkastning²⁾ över 3 procent.
- Soliditeten skall långsiktigt uppgå till lägst 50 procent.

1) I benämningen orealiserade 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.

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

H Ä N D E L S E R U N D E R P E R I O D E N

Första kvartalet

Inom affärsområde Logistik såldes fastigheterna Hammaren 1 och Hammaren 2 i Klippan och Terminalen 1 (tillhörande affärsområde Bostäder/Kommersiellt) i Trelleborg för ett sammanlagt fastighetsvärde om 445 Mkr. Vinsten efter skatt uppgick till 100 Mkr. Motsvarande belopp om 100 Mkr har under kvartal fyra 2006 redovisats som orealiserad värdeförändring. Fastigheternas sammanlagda uthyrbara yta uppgår till 75 000 kvadratmeter. Fastigheterna frånträdde i januari 2007.

Inom affärsområdet Projekt förvärvades del av Lockarp 8:4 utanför Malmö, som sedermera fastighetsbildats till Bronsringen 1 och Bronsringen 3. Markområdena är 42 900 kvadratmeter. Inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt såldes villafastigheter tillhörande Ladan 6 mfl i Båstad.

Inom affärsområdet Aktieinnehav sålde Brinova tillsammans med extern part sitt 50 procentiga innehav i fastigheterna Domnarvet 11 (tomträttsfastighet) och Mandelblomman 1 i Stockholms stad, Ekplantan 1 och Revisorn 3 i Sollentuna kommun och logistikfastigheten Kallhäll 9:36 i Järfälla kommun. Vinsten uppgick till 9 Mkr efter skatt. Fastighetsvärdet uppgick till 187 Mkr. Likvid erhöles i form av en apportemission i Dagon AB. Fastigheternas uthyrbara yta uppgår till 19 400 kvadratmeter. Fastigheterna frånträdde den 31 mars 2007.

Brinova förvärvade 2 250 000 aktier i Fabege AB. Efter köpet uppgår bolagets innehav till 12 421 915 aktier, motsvarande 13,1 procent av kapitalet och röstetalet.

I början av året genomfördes en refinansiering av koncernens samtliga bolag. Brinova har förbättrat villkoren över en femårsperiod och innehar nu lånelöften om totalt 1 500 Mkr.

Andra kvartalet

Den 20 juni godkände regeringen 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. Markytan uppgår till ca 600 000 kvadratmeter. Inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt såldes

fastigheten Mölletofta 1:19 med en vinst om 1,3 Mkr efter skatt.

På årsstämman den 3 maj 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.

Tidigare stämma beslutade att utdelning för 2006 lämnas med 5 kronor per aktie plus en extra utdelning om 1,50 kronor. Totalt 6,50 kronor. Det totala utdelningsbeloppet blev 146,9 Mkr.

Projektfastigheten Backa 23:5 i Göteborgs Stad förvärvades till ett fastighetsvärde om 65 Mkr. Fastighetens yta uppgår till ca 13 000 kvadratmeter med en tomt om ca 45 000 kvadratmeter.

Backahill AB begärde konvertering av samtliga konvertibla skuldebrev 2005/2010, om nominellt 350 Mkr, till nya aktier av serie B i Brinova. Efter fullföljd konvertering innehar Backahill AB motsvarande 6 668 aktier av serie A och 10 217 667 av serie B motsvarande 40,7 procent av kapitalet och 27,9 procent av rösterna i Brinova Fastigheter AB. Mattias Andersson regionchef i Göteborg, ingår från och med den 1 juli i ledningsgruppen.

Tredje kvartalet

I samband med börsintroduktionen av Brinova 2003 lämnade Peab AB en garanti avseende koncernbidrag till Brinova. Garantibeloppet uppgick till 70 Mkr. Skatteverket har överklagat koncernbidraget och länsrätten har i dom godkänt skatteverkets syn. Mot den bakgrunden och det faktum att Peab kan använda koncernbidraget i sin koncern har Brinova och Peab träffat en överenskommelse om reglering enligt garantin. Detta innebär att Peab erlade garantibeloppet om 70 Mkr till Brinova den 16 augusti 2007. Garantins infriande innebär ingen resultatpåverkan.

Under tredje kvartalet tecknades avtal inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt avseende avyttring av den färdigförädlade fastigheten Halmstad 3:126 om 4 139 kvm med frånträde den 1 november. Brinova köpte en fastighet inom affärsområde Logistik i Göteborgsområdet, Gasklockan

2 i Mölndals kommun. Fastighetsvärdet uppgick till 40 Mkr och ytan om ca 4 500 kvm med en tillhörande byggrätt om 3 000 kvm.

Fjärde kvartalet

Brinova har avyttrat sitt 49,5 procentiga innehav i Amplion Strukturkapital AB till Catella. Försäljningen innebär ingen väsentlig resultat effekt för Brinova. Brinova startade sitt projekt på Bruks-gatan i centrala Helsingborg i början av november. Den färdiga fastigheten kommer att inrymma butikslokaler i nedre plan om ca 590 kvm och bostadsrätter om ca 1440 kvm från andra våningen upp till femte. Inom ramen för samarbetsprojekt med Peab (50/50) har Brinova startat byggnation av ett mindre villaområde i Glumslöv, Landskrona.

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 ägde Brinova 189 837 egna aktier. Läs mer under rubriken "Brinova Aktien".

De garantier som Brinova tidigare lämnat vid gjorda försäljningar avseende främst hyror har under perioden löpt ut. Reserverat belopp om 50 Mkr återförs och intäktsförs under fjärde kvartalet.

Precis innan årsskiftet förvärvades, inom Affärsområde Logistik, fastigheten Godsvagnen 6 i Örebro till ett fastighetsvärde om 90 Mkr. Fastighetens yta uppgår till 19 600 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lager. Förvärvet skedde i bolagsform.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 308,8 Mkr (297,5), varav för affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt, Projekt, och Aktieinnehav respektive 208,0 Mkr (170,3), 96,1 Mkr (123,7), 4,7 Mkr (3,5) och 0 Mkr (0).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 94 (96) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 92,4 Mkr (78,1), fördelat på affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt, Projekt och Aktieinnehav respektive 52,9 Mkr (33,2), 35,0 Mkr (42,5), 4,5 (2,4) och 0 Mkr (0). Kostnadsnivån, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, varierar med årstiderna.

Driftsnetto

Driftsnetto för perioden uppgick till 216,4 Mkr (219,4), fördelat på affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt, Projekt och Aktieinnehav respektive 155,1 Mkr (137,1), 61,1 Mkr (81,2), 0,2 Mkr (1,1) och - Mkr (-).

Central administration

De centrala administrationskostnaderna uppgick till -18,6 Mkr (-16,6).

Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

Inom affärsområde Logistik såldes fastigheterna Hammaren 1 och Hammaren 2 i Klippan och inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt Terminalen 1 i Trelleborg.

Inom affärsområdet Aktieinnehav såldes, tillsammans med extern part, det 50 procentiga innehavet i fem fastigheter i Stockholmregionen, Dornarvet 11 (tomträttsfastighet) och Mandelblomman 1 i Stockholms stad, Ekplantan 1 och Revisorn 3 i Sollentuna kommun och logistikfastigheten Kallhäll 9:36 i Järfälla kommun. Inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt såldes fastigheten Mölletofta 1:19, Halmstad 3:126, del av Tostarp, Amplion strukturkapital samt villafastigheter tillhörande Ladan 6 mfl i Båstad. Den sammanlagda realiserade värdeförändringen för perioden uppgick till 72,9 Mkr (51,0).

Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 66,2 Mkr (175,7).

De orealiserade värdeförändringarna är till största delen hänförliga till att nybyggnadsprojekten Kopparverket 11 i Helsingborg och terminalen i Örebro har färdigställts under kvartalet. Inga av dessa har, i likhet med föregående år, tillförts bolaget vid gjorda försäljningar. Värdeökningen är till största delen föranledd av förädlingsarbete inom projekt samt marknadens uppvärdering av logistikfastigheter. Värderingen har baserats på en 6-årig kassaflödesmodell för varje enskild fastighet. Modellen approximerar kassaflöden baserade på faktiska intäkter och kostnader med justering för en normaliserad framtida intjäningsförmåga både avseende intäkter och kostnader.

Andel i resultat från intressebolag

Andel i resultat från intressebolag uppgick till - Mkr (29,4).

Andel i joint venture resultat

Andel i joint venture resultat uppgick till 1,5 Mkr (4,1).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 340,6 Mkr (470,1).

Finansnetto

Finansiella poster uppgick under perioden till 48,1 Mkr (-41,7), av vilka finansiella kostnader utgjorde 155,9 Mkr (137,2). Den genomsnittliga räntenivån på fastighetskrediter vid periodens utgång uppgick till 4,0 procent (3,7). I finansiella intäkter ingick räntebidrag om 0,2 Mkr (0,5).

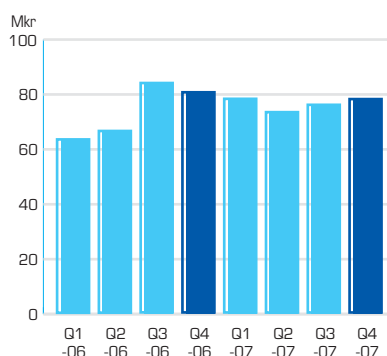
Skatt

Skattekostnaden uppgick till 37,5 Mkr (82,4) vilket motsvarar en skattebelastning om 10 procent (19).

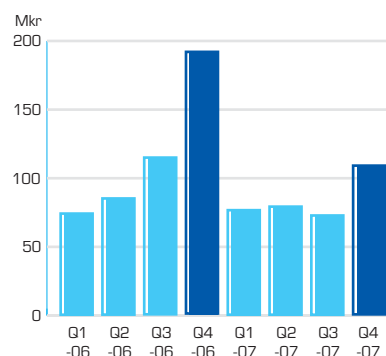
DRIFTSNETTO

Mkr	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Logistik	155,1	137,1
Bostäder/Kommersiellt	61,1	81,2
Projekt	0,2	1,1
Aktieinnehav	-	-
Totalt	216,4	219,4

FASTIGHETSINTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 137,4 Mkr (-321,1). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till 310,4 Mkr (50,5). Förvärv och försäljningar av förvaltningsfastigheter gav ett kassaflöde om -230,5 Mkr (-265,1). Förvärv och försäljningar av tillgångar via dotterföre-

tag gav ett kassaflöde om 95,6 Mkr (-204,0). Ökning av finansiella fordringar gav ett kassaflöde om -395,6 Mkr (-144,7). Sammantaget gav investeringsverksamheten ett kassaflöde om -531,6 Mkr (-614,1).

Förändring av lån uppgick till 505,5 Mkr (304,3) och utdelning lämnades

med 146,9 Mkr (61,8). Sammantaget gav finansieringsverksamheten ett kassaflöde om 358,6 Mkr (242,5). Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2007 till 147,7 Mkr (10,3).

FINANSIERING

Eget kapital

Brinovas egna kapital uppgick till 2 446,4 Mkr (2 673,8). Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 40,2 procent (43,0).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna, exklusive de konvertibla skuldebrev och skulder till delägda bolag, uppgick per 31 december till 3 276,8 Mkr (2 911,5), avseende fastighetskrediter, samt lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs och Diös om 1 236,5 Mkr (957,0). Den genomsnittliga räntan efter hänsyn tagen till räntederivat var 4,0 procent (3,7).

Räntesäkring via räntetak har skett om totalt 2 000,5 Mkr mellan 1-5 år. Aktiefinansieringsvolymen om 957 Mkr säkrades under fjärde kvartalet 2005 till en räntenivå om 3,4-3,7 procent med en löptid om cirka fem år. Under

andra kvartalet 2007 räntesäkrades ytterligare 279 Mkr med ett räntetak om 5,5 procent och en löptid om fem år. Fastighetskrediterna är säkrade via fasträntelån, swappar och räntetak. Räntetak för fastighetskrediter per 31 december 2007 är 764,5 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.

Konvertibla skuldebrev

Under 2006 konverterade Peab samtliga sina konvertibla förlagslån till nya aktier i serie B. Konverteringen har påverkat nyckeltalen.

Brinova utgav per den 13 juli 2005 ett femårigt konvertibelt förlagslån om

totalt 350 Mkr, vilket tecknades av Backahill AB. Förlagslånet bestod av 2,3 miljoner konvertibla skuldebrev à nominellt 150 kr vardera. Med anledning av nyemissionen under fjärde kvartalet 2005 räknades konverteringskursen om till 139,90 kr. Backahill AB begärde, den 18 juni, konvertering av samtliga konvertibla skuldebrev 2005/2010 till nya aktier av serie B i Brinova. Efter fullföljd konvertering innehar Backahill AB motsvarande 6 668 aktier av serie A och 10 217 667 av serie B motsvarande 40,7 procent av kapitalet och 27,9 procent av rösterna i Brinova Fastigheter AB.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER PER 31 DECEMBER 2007

Ränteförfallår	Mkr	Varav räntetak	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2008	822,5	38,5	3,9	25,1
2009	179,0	80,0	4,3	5,5
2010	1 099,6	1 007,0	3,9	33,5
2011	448,5	375,0	3,9	13,7
2012	593,1	500,0	4,2	18,1
2013	134,1	-	4,9	4,1
Totalt	3 276,8	2 000,5	4,0	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2007-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

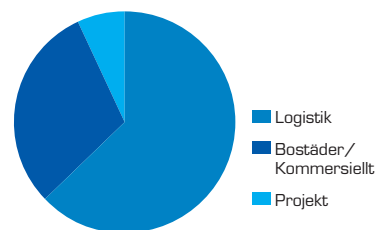
FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2007

Fastighetsbeståndet omfattade, per 31 december 2007, totalt 69 (68) helägda fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 341,0 Mkr (335,7) och ett bokfört värde om 3 467,7 Mkr (3 394,7). Fastigheterna är koncentrerade till södra och mellersta Sverige.

Brinovas totala uthyrningsbara yta

uppgick till 606 400 kvadratmeter (612 600), fördelat på affärsområdena Logistik om 465 200 kvadratmeter (447 500), Bostäder/Kommersiellt om 113 300 kvadratmeter (143 100) och Projekt om 27 900 kvadratmeter (22 000).

BOKFÖRT VÄRDE



INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Investeringarna uppgick under perioden till 450,1 Mkr (1 222,3), varav förvärv av fastigheter stod för 231,5 Mkr (1 109,6) och investeringar i fastigheter och projekt för 218,6 Mkr (112,7), varav huvuddelen avser investeringar i ny terminal i Örebro, Kopparverket 11 i Helsingborg, Bronsringen 1 och Bronsringen 3 i Malmö och Törsjö 2:49 i Örebro.

Förvärv avser projektfastigheten Backa 23:5 i Göteborgs Stad till ett fastighetsvärde om 65 Mkr som förvärvades i bolagsform. Fastighetens yta uppgår till ca 13 300 kvadratmeter med en tomt om ca 45 000 kvadratmeter. Fastigheten Godsvagnen 6 förvärvades i Örebro till ett fastighetsvärde om 90 Mkr. Fastighetens yta

uppgår till 19 600 kvadratmeter huvudsakligen bestående av lager. Förvärvet skedde i bolagsform med tillträde i slutet av december 2007.

Inom affärsområdet Projekt förvärvades del av Lockarp 8:4 utanför Malmö för 25 Mkr med en yta om ca 42 900 kvadratmeter, som sedermera fastighetsbildats till Bronsringen 1 och Bronsringen 3 samt del av Tostarp 1:1 utanför Helsingborg för 10 Mkr genom bolagsförvärv.

Inom Affärsområde Logistik förvärvades Gasklockan 2 i Mölndals kommun via bolag för ett fastighetsvärde om 40 Mkr och med en yta om 4 500 kvm.

Inom affärsområde Logistik såldes fastigheterna Hammaren 1 och Ham-

maren 2 i Klippan och Terminalen 1 (tillhörande affärsområde Bostäder/Kommersiellt) i Trelleborg för ett sammanlagt fastighetsvärde om 445 Mkr. Fastigheternas sammanlagda uthyrbara yta uppgår till 75 000 kvadratmeter. Försäljningarna skedde genom bolag.

Inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt såldes Halmstad 3:126 till ett fastighetsvärde om 18 Mkr via bolag, del av Tostarp till ett fastighetsvärde om 7 Mkr, villafastigheter tillhörande Ladan 6 med flera i Båstad och Mölletofta 1:19 med en vinst om 1,3 Mkr efter skatt.

FASTIGHETSBESTÅND PER AFFÄRSOMRÅDE

Affärsområden per 31 december 2007	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr
Logistik	31	465,2	2 183,8	229,2	96	221,1
Bostäder/Kommersiellt	27	113,3	1 043,9	99,9	94	93,7
Summa	58	578,5	3 227,7	329,1	96	314,8
Projekt	11	27,9	240,0	11,9	49	5,8
Totalt fastigheter	69	606,4	3 467,7	341,0	94	320,6

GEOGRAFISKT OMRÅDE PER 31 DECEMBER 2007

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Andel hyresvärde, %
Stockholm	9	128 841	71,9	21
Helsingborg	18	135 550	69,9	21
Göteborg/Borås	9	78 887	67,1	20
Örebro	4	95 744	52,3	15
Malmö	3	47 224	24,9	7
Jönköping	3	48 465	18,5	6
Hässleholm	9	20 388	11,6	3
Övriga orter	14	51 386	24,8	7
Totalt	69	606 485	341,0	100

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 31 DECEMBER 2007

Förfalloar	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik/Kommersiellt			
2008	93	58,1	18,1
2009	45	30,5	9,5
2010	49	57,4	17,9
2011	22	23,6	7,4
2012	6	36,2	11,3
2013	2	2,3	0,7
2014+	27	98,9	30,9
Bostäder och övrigt	451	13,6	4,2
Totalt	695	320,6	100,0

FASTIGHETSTRANSAKTIONER UNDER 2007

	Antal	Uthyrbar yta, tkvm	Fastighetsvärde, Mkr	Realiserad värdeförändring, Mkr
Förvärv	6	37,5	231,5	-
Försäljningar	-5	-81,3	-443,1	63,9
Netto	1	-43,8	-211,6	63,9
Försäljningar i delägda bolag (50%)	5	-19,4	-187,0	9,0

FASTIGHETSBESTÅND PER 31 DECEMBER 2007

Mkr	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd per 1 januari 2007	3 394,7	68
Förvärv	231,5	6
Investeringar i befintliga fastigheter	218,6	
Försäljningar	-443,1	-5
Komponentavskrivningar rörelsefastighet	-0,2	
Orealiserade värdeförändringar	66,2	
Totalt 31 december 2007	3 467,7	69

AKTIEINNEHAV

Brinova sålde tillsammans med extern part sitt innehav om 50 procent i Domnarvet 11 (tomträttsfastighet) och Mandelblomman 1 i Stockholms stad, Ekplantan 1 och Revisorn 3 i Sollentuna kommun och logistikfastigheten Kallhäll 9:36 i Järfälla kommun. Försäljningen skedde i bolagsform. Likvid erhöles i form av en apportemission i Dagon AB. Fastigheternas uthyrbara yta uppgår till 19 400 kvadratmeter med ett fastighetsvärde motsvarande 187 Mkr. Vinsten uppgick till 9 Mkr efter skatt. Frånträde skedde den 31 mars 2007.

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

Fabege är verksamt i Stockholmsregionen med fokus på kommersiella fastigheter och projekt. Den 8 mars ökade Brinova sitt innehav i Fabege genom att köpa 2 250 000 aktier. Köpet skedde för att säkerställa en ägarandel på över tio procent. Per den 31 december 2007 uppgår innehavet till 23 291 091 aktier. Efter inlösenförfarande den 10 maj och efter en split den 31 maj, motsvarar det 13,1 procent av kapitalet och röstetalet.

Wihlborgs är verksamt i Öresundsregionen med fokus på kommersiella fastigheter. Brinovas innehav uppgick per den 31 december 2007 till 3 866 964 aktier motsvarande 10,1 procent av kapitalet och röstetalet.

Diös är verksamt i norra Sverige med inriktning på fastigheter med hög direktavkastning. Brinovas innehav uppgick per den 31 december 2007 till 5 847 420 aktier som motsvarar 17,6 procent av kapitalet och röstetalet.

Under perioden har Fabege, Wihlborgs och Diös delat ut sammanlagt 127 Mkr till Brinova i kontant utdelning.

Fabege har under perioden erbjudit sina aktieägare att lösa var 16:e aktie i Fabege och som likvid erhålla 8 aktier i Klöver. Brinova löste således under maj in 776 370 aktier i Fabege och erhöles 6 210 958 aktier i Klöver motsvarande 3,7 procent av kapitalet och röstetalet. I samband med inlösenförfarandet har det uppstått en bokföringsmässig vinst om 66,4 Mkr. Klöver är verksamt i hela södra Sverige och utvecklar med lokal närvaro aktivt kommersiella fastigheter i större svenska städer.

Dagon är verksamt i hela landet med

förvaltnings- och utvecklingsområden från Malmö i söder till Sollefteå i norr. Per den 31 december 2007 uppgick Brinovas innehav till 340 151 motsvarande 1,9 procent av kapitalet och röstetalet.

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

Per den 31 december 2007 uppgick det bokförda värdet inom aktieinnehav till 2 355,5 Mkr (2 624,1).

Värdering av aktieinnehav

Vid marknadsvärderingen av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös, Klöver och Dagon per 31 december 2007 uppgick den realiserade förlusten till -774,5 Mkr i förhållande till värdet per 31 december 2006, vilket redovisas mot egna kapitalet.

AKTIEINNEHAV PER 31 DECEMBER 2007

Aktie	Bokfört värde, Mkr
Fabege	1 543,0
Wihlborgs	447,6
Diös	178,9
Klöver	158,4
Dagon	22,0
Övriga delägda bolag	5,6
Summa bokfört värde	2 355,5

BRINOVA AKTIEN

Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, Mid Cap listan. Stängningskursen den 28 december 2007 var 96,75 kr mot öppningskursen den 2 januari 2007 som var 138,00 kr vilket innebar en minskning under 2007 med ca 30 procent. OMXs index (Stockholm, all share) minskade under motsvarande period med 6,4 procent. Under perioden har aktien som högst noterats i 147,50 kr och som lägst i 84,25 kr.

Innehav av egna aktier

Vid årsstämman den 3 maj 2007 beslutades om bemyndigande för styrelsen att dels förvärva och dels avyttra egna aktier. Under perioden har ett återköpsprogram inletts. Vid periodens utgång den 31 december hade totalt 189 837 aktier köpts tillbaka. 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. Brinovas eget inne-

hav per den 26 februari är 5,2 procent av kapitalet och 3,5 procent av rösterna.

Utdelningsförslag

För 2007 föreslår styrelsen en ordinarie utdelning med 5,00 per aktie (5,00) och en extra utdelning om 1,50 (1,50). Den föreslagna utdelningen innebär ett totalt utdelningsbelopp, räknat på antal utestående aktier, om 154,7 miljoner kronor (146,9).

ÄGARFÖRTECKNING PER 31 DECEMBER 2007

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital, procent	Andel av röster, procent
Erik Paulsson genom Backahill AB 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
Brinova Fastigheter AB	0	189 837	189 837	0,8	0,5
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
Maths O Sundqvist genom bolag	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	23 793 591	25 101 017	100,0	100,0

MILJÖCERTIFIERING

Brinova genomgick en miljörevision under maj månad som en följd av det miljöarbete som har pågått under året. Det gick bra och precis innan halvårsskiftet blev Brinova 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.

Företaget betraktar hänsynen till miljön som en förutsättning för att uppnå ekonomiska mål och bidra till ett uthålligt samhälle. Miljöarbetet är integrerat med den dagliga förvaltningen och affärsutvecklingen.

Prioriterade områden är energi, materialval, farliga ämnen, avfallshandling, närmiljö och transporter.



H Ä N D E L S E R E F T E R P E R I O D E N S U T G Å N G

Brinova har tillsammans med Ernströmgruppen och Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän tecknat en avsiktsförklaring om att bilda 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 ca 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 resultateffekt om 10 Mkr.

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

Brinova har inlett arbetet med ett nytt bolag tillsammans med Katrineholms kommun. Bolaget, som föreslås

få namnet Katrineholms Logistikcentrum AB ska ägas till 51 procent av Brinova Fastigheter AB och 49 procent av Katrineholms kommun. Det gemensamma bolaget ska exploatera mark, uppföra, hyra ut, förvalta logistikfastigheter och utveckla Sandbäckens industriområde i anslutning till den planerade godshanteringsterminalen i Katrineholms kommun.

Styrelseledamoten Stefan Paulsson har avlidit under februari 2008.

RESULTATRÄKNINGAR - KONCERNEN				
Koncernen Mkr	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Fastighetsintäkter	78,9	81,4	308,8	297,5
Fastighetskostnader	-25,4	-24,4	-92,4	-78,1
Driftnetto	53,5	57,0	216,4	219,4
Central administration	-3,7	-4,0	-18,6	-16,6
Övriga rörelseintäkter	0,9	8,9	5,3	19,6
Övriga rörelsekostnader	0,2	-4,5	-3,1	-12,5
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	53,9	27,2	72,9	51,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	5,7	102,2	66,2	175,7
Andel i resultat från intressebolag	-	6,5	-	29,4
Andel i joint venture resultat	-0,5	0,2	1,5	4,1
Rörelseresultat	110,0	193,5	340,6	470,1
Finansiella intäkter	5,0	1,1	204,0	95,5
Finansiella kostnader	-44,7	-34,7	-155,9	-137,2
Resultat efter finansiella poster	70,3	159,9	388,7	428,4
Skatt	-6,3	-43,1	-37,5	-82,4
Periodens resultat	64,0	116,8	351,2	346,0
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	64,0	116,8	351,2	346,0
Nyckeltal före utspädning				
Eget kapital, kr per aktie	98,20	118,31	98,20	118,31
Periodens resultat, kr per aktie	2,55	5,17	14,68	17,15
Antal utestående aktier, miljoner	24,9	22,6	24,9	22,6
Nyckeltal efter utspädning				
Eget kapital, kr per aktie	98,20	120,13	98,20	120,13
Periodens resultat, kr per aktie	2,55	4,77	14,21	14,50
Antal utestående aktier, miljoner	24,9	25,1	24,9	25,1

BERÄKNAT UTDELINGSGRUNDANDE RESULTAT

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

AFFÄRSOMRÅDEN

Koncernen Mkr	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Fördelning per affärsområde				
Fastighetsintäkter				
Logistik	54,9	50,4	208,0	170,3
Bostäder/Kommersiellt	22,7	29,8	96,1	123,7
Projekt	1,3	1,2	4,7	3,5
Aktieinnehav	-	-	-	-
Totalt	78,9	81,4	308,8	297,5
Rörelseresultat				
Logistik	75,2	123,0	255,6	276,9
Bostäder/Kommersiellt	34,1	63,0	85,6	155,1
Projekt	4,9	0,3	5,1	1,1
Aktieinnehav	-1,6	5,7	10,7	44,7
Obligationer	-	3,1	-	4,8
Koncerngemensamt	-2,6	-1,6	-16,4	-12,5
Totalt	110,0	193,5	340,6	470,1

BALANSRÄKNINGAR

Koncernen Mkr	2007 31 dec	2006 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 461,9	3 389,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	6,5	6,6
Finansiella anläggningstillgångar	2 396,7	2 665,2
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	73,9	143,6
Likvida medel	147,7	10,3
Summa tillgångar	6 086,7	6 214,9
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 446,4	2 673,8
Långfristiga skulder		
Konvertibla skuldebrev	-	341,7
Övriga räntebärande långfristiga skulder	3 263,9	2 878,2
Icke räntebärande långfristiga skulder	0,3	6,3
Uppskjuten skatteskuld	143,0	156,0
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	24,0	58,4
Icke räntebärande kortfristiga skulder	209,1	100,5
Summa eget kapital och skulder	6 086,7	6 214,9

NYCKELTAL

Koncernen i procent	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Avkastning på eget kapital, procent	2,5	4,7	13,7	16,1
Avkastning på totalt kapital, procent	1,9	3,2	8,8	10,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	5,6	3,5	4,1
Soliditet, procent	40,2	43,0	40,2	43,0

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Koncernen Mkr	2007 31 dec	2006 31 dec
Ingående balans	2 673,8	1 618,7
Lämnad kontant utdelning aktieägare	-146,9	-61,8
Förändring reserver	-759,1	526,4
Ökning aktiekapital	25,0	49,3
Övrigt tillskjutet kapital	319,7	195,2
Återköp av egna aktier	-17,3	-
Periodens resultat	351,2	346,0
Utgående balans	2 446,4	2 673,8
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare, Mkr	2 446,4	2 673,8

KASSAFLÖDEN

Koncernen Mkr	2007 31 dec	2006 31 dec
Resultat efter finansiella poster	388,7	428,4
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-205,3	-232,0
Betald skatt	-1,7	-2,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	181,7	194,3
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
Tillgångsförvärv	-124,2	-215,1
Avyttring av tillgångar via dotterföretag	219,8	11,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-256,0	-534,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	25,5	268,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,1	-0,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	-
Ökning(-)/minskning(+) av finansiella fordringar	-395,6	-144,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-531,6	-614,1
Förändring av lån	505,5	304,3
Utbetald utdelning	-146,9	-61,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	358,6	242,5
Periodens kassaflöde	137,4	-321,1
Likvida medel vid periodens början	10,3	331,4
Likvida medel vid periodens slut	147,7	10,3

M O D E R B O L A G E T

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat före skatt på 190,1 Mkr (-7,9). Investeringar gjordes med 133,1 Mkr (218,9) som bl.a bestod av förvärv av bolaget Backa 23:5 KB och bolaget Brinova Log. Mölndal AB (f.d. CA Wettergrens Fastighets AB).

Bolagsförsäljningar av Brinova Log. Klippan AB, Brinova Log. Klippan Mega AB, Brinova Trelleborg AB, 50 procent av Suburb Holding AB, Fastighetsbolaget Facklan HB, Brinova Halmstad 3:126 AB och 49,5 procent av Amplion

Strukturkapital AB har gett ett resultat om 187,2 Mkr.

Omsättningen i moderbolaget, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 25,0 Mkr (28,5).

RESULTATRÄKNINGAR - MODERBOLAGET

Moderbolaget Mkr	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Nettoomsättning	25,0	28,5
Kostnad för utförda tjänster	-42,5	-38,1
Bruttoresultat	-17,5	-9,6
Intäkter från andelar i koncernbolag ¹⁾	202,3	32,5
Kostnader för andelar i koncernbolag ¹⁾	-6,0	-25,0
Rörelseresultat	178,8	-2,1
Finansiella intäkter och kostnader		
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 periodens resultat	-4,1	8,6
Periodens resultat	186,0	0,7

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

BALANSRÄKNINGAR - MODERBOLAGET

Moderbolaget Mkr	2007 31 dec	2006 31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,8	0,6
Finansiella anläggningstillgångar	1 746,5	1 664,9
Uppskjutna skattefordringar	15,2	11,4
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	688,9	655,3
Likvida medel	147,6	9,5
Summa tillgångar	2 599,0	2 341,7
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	2 062,7	1 710,7
Långfristiga skulder		
Konvertibla skuldebrev	-	341,7
Kortfristiga skulder		
Räntebärande kortfristiga skulder	516,5	269,1
Icke räntebärande kortfristiga skulder	19,8	20,2
Summa eget kapital och skulder	2 599,0	2 341,7

REDOVISNINGSS - OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Brinova Fastigheter AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av Redovisningsrådets Rekommendation 32:06, Redovisning för juridiska personer. Avvikelser från IFRS föranleds i vissa fall av begränsningar till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Denna bokslutskommuniké är upp-

rättad i enlighet med IAS 34, Interim Financial Reporting, vilket är i enlighet med de krav som ställs i Redovisningsrådets rekommendation 31, Delårsrapporter för koncerner. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för 2006. För närmare information om principerna hänvisas till årsredovisningen.

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

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar.

Brinovas risker beskrivs i Årsredovisningen 2006 på sidorna 30–32 samt sidan 78. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Helsingborg den 26 februari 2008, Brinova Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

GRANSKNINGSRAPPORT

Jag har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari till 31 december 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké grundad på min översiktliga granskning.

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410. Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor. En översiktlig granskning

består av att göra utfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle

kunna blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

Helsingborg den 26 februari 2008, SET Revisionsbyrå AB



Willard Möller
Auktoriserad revisor

B

DEFINITIONER

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde

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

Resultat per aktie

Periodens resultat i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutningen.

ÖVRIG INFORMATION

För vidare information vänligen kontakta:

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

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

Finansiell rapportering

Årsredovisning 2007	Mars 2008
Årsstämma	24 april 2008 kl. 15.00
Delårsrapport 1:a kvartalet 2008	14 maj 2008
Delårsrapport 2:a kvartalet 2008	9 juli 2008
Delårsrapport 3:a kvartalet 2008	26 november 2008

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

