

DELÅRSRAPPORT

JANUARI - MARS 2007

- Fastighetsintäkterna under perioden uppgick till 79,0 Mkr (64,1)
- Periodens resultat uppgick till 33,2 Mkr (32,4)
- Resultat per aktie¹⁾ uppgick till 1,47 kr (1,83)
- Under perioden förvärvades 2 250 000 aktier i Fabege AB. Innehavet uppgår till 12 421 915 motsvarande 13,1 procent

1) Antal aktier har i samband med konvertering ökat från 17 667 458 till 22 599 231

V D H A R O R D E T



ANDERS SILVERBÅGE, VD

Brinovas resultat för årets tre första månader uppgick till 33,2 Mkr (32,4)

Året startade med flera intressanta och strategiska aktiviteter.

Brinova ökade sitt innehav i Fabege AB, precis som i början av förra året, genom köp av 2 250 000 aktier. Efter köpet uppgår innehavet till 12 421 915 aktier som motsvarar 13,1 procent av kapitalet och röstetalet. Förvärvet

är en intressant och långsiktig investering för bolaget.

I Stockholmsregionen sålde vi vårt 50 procentiga innehav i fem fastigheter baserat på ett fastighetsvärde om 187 Mkr. Likvid erhöles i form av en apportemission i Dagon AB om 10 Mkr.

Våra finansiella mål har, ur ett långsiktigt perspektiv, i början av året strukturerats om för affärsområdena Fastigheter och Aktieinnehav enligt nedan. På detta sätt finns vi i framkant av marknaden.

I början av mars tillträdde vår nye regionchef i Göteborg Mattias Andersson, han stärker vår närvaro, inte bara på västkusten, utan för hela bolaget.

Brinova har genomfört en refinansiering av koncernens samtliga bolag. Refinansieringen har inneburit bättre villkor samt säkerställt bolagets kapitalförsörjning.

Som tidigare aviserats såldes i slutet av förra året fastigheterna Hammaren 1 och Hammaren 2 i Klippan (tillhörande affärsområde Logistik) och Terminalen 1 i Trelleborg (tillhörande affärsområde Bostäder/Kommersiellt) 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 realiserad värdeförändring.

Med den här spännande starten på det nya året och med den fina insats som alla våra medarbetare gör, ser jag framtiden an med tillförsikt.

NYA FINANSIELLA MÅL

- Aktieutdelningen skall långsiktigt uppgå till minst 50 procent av Brinovas vinst efter skatt men före realiserade 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 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.

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

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 mars 2007 uppgick det bokförda värdet för Brinovas helägda fastighetsbestånd till 3 086,6 Mkr (2 659,8) och för Brinovas aktieinnehav i fastighetsbolag till 2 974,9 Mkr (2 221,9).

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

Koncernen har totalt 44 (42) anställda, 24 (23) kvinnor och 20 (19) män. Detta motsvarar 35 (33) 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 generellt 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 fastighetsmarknaden 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.

HÄNDELSER UNDER PERIODEN

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 realiserad 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 sedemera fastighetsbil-

dats till Bronsringen 1 och Bronsnålen 1. 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 upp-

går 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.

INTÄKTER, KOSTNADER OCH RESULTAT

Fastighetsintäkter

Fastighetsintäkterna uppgick till 79 Mkr (64,1), varav för affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt, Projekt, och Aktieinnehav respektive 53,4 Mkr (33,5), 24,6 Mkr (30,2), 1,0 Mkr (0,4) och 0 Mkr (0).

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick under perioden till 95 (96) procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 26,7 Mkr (17,6), fördelat på affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt, Projekt och Aktieinnehav respektive 16,1 Mkr (6,4), 9,7 Mkr (10,8), 0,9 Mkr (0,4) och 0 Mkr (0). Kostnadsnivån, som bedöms ligga på en för verksamheten normal nivå, varierar med årstiderna.

Driftnetto

Driftnetto för perioden uppgick till 52,3 Mkr (46,5), fördelat på affärsområdena Logistik, Bostäder/Kommersiellt, Projekt och Aktieinnehav respektive 37,3 Mkr (27,1), 14,9 Mkr (19,4), 0,1 Mkr (0) och 0 Mkr (0).

Central administration

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

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, 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. Inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt såldes villafastigheter tillhörande Ladan 6 mfl i Båstad.

Den sammanlagda realiserade värdeförändringen för perioden uppgick till 11,6 Mkr (1,8).

Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter

Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 20,3 Mkr (27,6). Inga av dessa har, i likhet med föregående år, tillförts bolaget vid gjorda försäljningar. Värdeökningen är till största delen föranledd av 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 (2,9). För mer information, se sid 8 "Aktieinnehav".

Andel i joint venture resultat

Andel i joint venture resultat uppgick till -1,8 Mkr (0,3).

Rörelseresultat

Rörelseresultatet för perioden uppgick till 77,3 Mkr (74,8).

Finansnetto

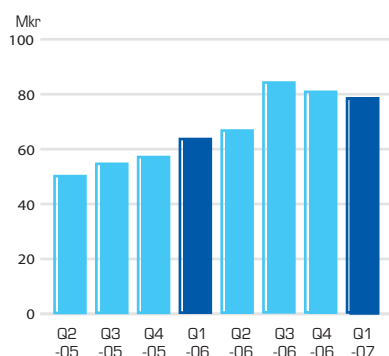
Finansiella poster uppgick under perioden till -35,0 Mkr (-31,0), av vilka finansiella kostnader utgjorde 38,0 Mkr (32,6). Den genomsnittliga räntenivån på fastighetskrediter vid periodens utgång uppgick till 3,7 procent (3,5). I finansiella intäkter ingick räntebidrag om 0,1 Mkr (0,1).

Skatt

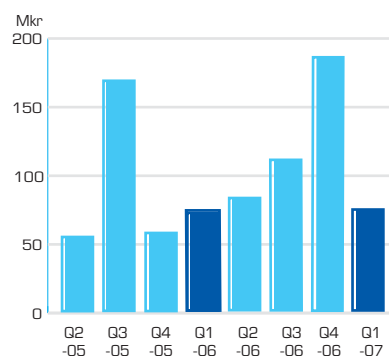
Skattekostnaden uppgick till 9,1 Mkr (11,4) vilket motsvarar 21 procent (26).

DRIFTNETTO		
Mkr	2007 jan-mars	2006 jan-mars
Logistik	37,3	27,1
Bostäder/Kommersiellt	14,9	19,4
Projekt	0,1	0,0
Aktieinnehav	0,0	0,0
Totalt	52,3	46,5

FASTIGHETSINTÄKTER



RÖRELSERESULTAT



KASSAFLÖDE

Periodens kassaflöde uppgick till 205,0 Mkr (-110,3). Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick under perioden till -48,2 Mkr (95,0). Förvärv och försäljningar av förvaltningsfastigheter gav ett kassaflöde om -80,2 Mkr. Förvärv och försäljningar

av dotterföretag gav ett kassaflöde om 216,4 Mkr. Ökning av finansiella fordringar gav ett kassaflöde om -355,9 Mkr. Sammantaget gav investeringsverksamheten ett kassaflöde om -219,8 Mkr (-432,3). Förändring av lån uppgick till 473,0 Mkr. Sammanta-

get gav finansieringsverksamheten ett kassaflöde om 473,0 Mkr (227,0). Koncernens likvida medel uppgick per 31 mars 2007 till 215,3 Mkr (221,1).

FINANSIERING

Eget kapital

Brinovas egna kapital uppgick till 2 634,5 Mkr (1 866,2). Soliditeten uppgick vid periodens utgång till 40,7 procent (35,7).

Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna, exklusive de konvertibla skuldebrevens samt skulder till delägda bolag, uppgick per 31 mars 2007 till 3 199,9 Mkr (2 580,1), varav 1 963,4 Mkr (1 623,1) avser 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 3,7 procent (3,5).

Av ränteförfall under 2007 är 1 499 Mkr räntesäkrade via räntetak

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. 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.

Värdering av aktieinnehav

Vid marknadsvärderingen av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs och Diös per 31 mars 2007 uppgick den orealiserade förlusten till -71,5 Mkr i förhållande till värdet per 31 december 2006.

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 350,0 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 har konverteringskursen omräknats till 139,90 kr innebärande att vid full konvertering uppgår antalet aktier till 2,5 miljoner. Backahills förlagslån får konverteras årsvis.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER PER 31 MARS 2007

Ränteförfallår	Mkr	Genomsnittlig ränta, %	Andel, %
2007	2 347,4 ¹⁾	3,4	73
2008	351,1	4,1	11
2009	100,3	4,7	3
2010	94,3	4,9	3
2011	74,8	4,3	3
2012	95,5	4,5	3
2013	136,5	4,6	4
Totalt	3 199,9	3,7	100

¹⁾ Av dessa är 1 499 Mkr räntesäkrade via räntetak mellan 1-5 år.

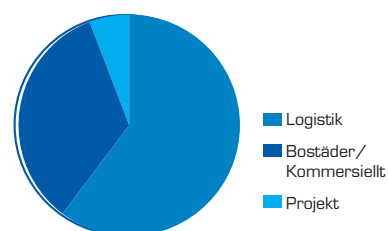
FASTIGHETSBESTÅND PER 31 MARS 2007

Fastighetsbeståndet omfattade, per 31 mars 2007, totalt 66 (60) helägda fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 306,0 Mkr (273,5) och ett bokfört värde om 3 086,6 Mkr (2 659,8). Fastigheterna är koncentrerade till södra och mellersta Sverige.

Brinovas totala uthyrningsbara yta

uppgick till 537 500 kvadratmeter (468 300), fördelat på affärsområdena Logistik om 402 200 kvadratmeter (284 300), Bostäder/Kommersiellt om 118 800 kvadratmeter (180 700) och Projekt om 14 500 kvadratmeter (3 300).

BOKFÖRT VÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND

Affärsområden per 31 mars 2007	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr
Logistik	27	404,2	1 864,6	198,2	98	194,4
Bostäder/Kommersiellt	29	118,8	1 047,2	100,9	93	94,1
Summa	56	523,0	2 911,8	299,1	96	288,5
Projekt	10	14,5	174,8	6,9	54	3,7
Totalt fastigheter	66	537,5	3 086,6	306,0	95	292,2

GEOGRAFISKT OMRÅDE PER 31 MARS 2007

Område	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, kvm	Hyresvärde, Mkr	Andel hyresvärde, %
Stockholm	9	128 841	70,7	23
Helsingborg	17	108 955	62,9	21
Göteborg/Borås	7	61 015	58,9	19
Örebro	2	65 960	34,4	11
Malmö	3	47 137	24,9	8
Jönköping	3	48 465	17,6	6
Hässleholm	9	19 398	10,8	4
Övriga orter	16	57 715	25,8	8
Totalt	66	537 486	306,0	100

LÖPTIDER FÖR HYRESKONTRAKT PER 31 MARS 2007

Förfalloår	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik/Kommersiellt			
2007	90	17,3	5,9
2008	52	41,6	14,2
2009	36	17,5	6,0
2010	29	36,7	12,6
2011	13	29,8	10,2
2012	5	38,5	13,2
2013+	27	97,8	33,5
Bostäder och övrigt	413	13,0	4,4
Totalt	665,0	292,2	100

FASTIGHETSTRANSAKTIONER UNDER 2007

	Antal	Uthyrbar yta, tkvm	Fastighetsvärde, Mkr	Realiserad värdeförändring, Mkr
Förvärv	1	0	25	0
Försäljningar	-3	-75	-445	2,6
Netto	-2	-75	-420	2,6
Försäljningar i delägda bolag (50%)	-5	-19	-546	9

INVESTERINGAR OCH FÖRSÄLJNINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Investeringarna uppgick under perioden till 81,7 Mkr (355,6), varav förvärv av fastigheter stod för 25,1 Mkr (342,4) och investeringar i fastigheter och projekt för 56,6 Mkr (13,2) varav huvuddelen avser investeringar i Örebro och Helsingborg. Förvärvat under perioden för 25,1 Mkr, inom affärsområde Projekt, är mark belägen utanför Malmö, del av Lockarp 8:4, som sedermera har fastighetsombildats till Bronsringen 1 och Bronsnålen 1. Markområdena är totalt 42 900 kvadratmeter. Inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt såldes villafastigheter tillhörande Ladan 6 mfl i Båstad. 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. 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.

FASTIGHETSBESTÅND		
Mkr	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd per 1 januari 2007	3 394,7	68
Förvärv	25,1	1
Investeringar i fastigheter	56,6	
Försäljningar	-410,1	-3
Avskrivning rörelsefastighet	-	
Orealiserade värdeförändringar	20,3	
Totalt 31 mars 2007	3 086,6	66

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. Frånträde skedde den 31 mars 2007.

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

Fabege är verksamt i Stockholmsregionen med fokus på kommersiella fastigheter och projekt. Den 9 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 mars 2007 uppgår innehavet till 12 421 915 aktier som motsvarar 13,1 procent av kapitalet och röstetalet.

Wihlborgs är verksamt i Öresundsregionen med fokus på kommersiella fastigheter. Brinovas innehav uppgick per den 31 mars 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 mars 2007 till 5 847 420 aktier som motsvarar 17,6 procent av kapitalet och röstetalet. Efter periodens utgång har Fabege, Wihlborgs och Diös delat ut sammanlagt 127 Mkr till Brinova i kontant utdelning. Efter periodens utgång har Brinova medverkat till inlösen av Klövern aktier i Fabege. Inlösenerbjudandet innebär att Fabege erbjuder

aktieägarna att lösa var 16:e aktie i Fabege och som likvid erhålla 8 aktier i Klövern. Brinova löser in 776 370 aktier i Fabege och erhåller 6 210 958 aktier i Klövern.

Brinova genomförde under 2005 en breddning av sin affärsinriktning som bland annat innebär innehav av aktier i fastighetsbolag. Brinovas konsolideringsprincip avseende innehaven i Fabege, Wihlborgs och Diös redovisas enligt IAS 39 "Available for Sale". Redovisningsprincipen innebär att värdeförändringen per balansdagen mellan börsvärdet och bokfört värde redovisas direkt mot eget kapital, i den mån den inte bedöms som betydande eller långvarig. Innehavet i Diös redovisades under 2006 enligt kapitalandelsmetoden.

Per den 31 mars 2007 uppgick det bokförda värdet till 2 974,9 Mkr.

AKTIEINNEHAV PER 31 MARS 2007	
Aktie	Bokfört värde, Mkr
Fabege	2 180,1
Wihlborgs	580,0
Diös	211,7
Övriga delägda bolag	3,1
Summa bokfört värde	2 974,9

BRINOVA AKTIEN

Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholms, Mid Cap listan. Stängningskursen den 30 mars 2007 var 133,50 kr mot öppningskursen den 2 januari som var 134,00 kr vilket innebar en minskning under första kvartalet 2007 med knappt 0,5

procent. OMXs index steg under motsvarande period med 4,6 procent. Under perioden har aktien som högst noterats i 147,02 kr och som lägst i 129,75 kr.

Innehav av egna aktier

Vid årsstämman den 3 maj 2007 besl-

tades om bemyndigande för styrelsen att dels förvärva och dels avyttra egna aktier. Under perioden har inga förvärv eller avyttringar skett. Brinovas innehav av egna aktier uppgick den 31 mars 2007 till 0 A-aktier och 0 B-aktier.

ÄGARFÖRTECKNING PER 31 MARS 2007

Ägare	Antal A-aktier	Antal B-aktier	Totalt antal aktier	Andel av kapital, procent	Andel av röster, procent
Erik Paulsson genom bolag och familj	18 614	7 725 246	7 743 860	34,3	23,0
Peab AB	0	4 931 773	4 931 773	21,8	14,4
Sara Karlsson genom bolag	481 397	473 552	954 949	4,2	15,4
Mats Paulsson genom bolag	328 432	567 694	896 126	4,0	11,2
Länsförsäkringar fonder	0	841 199	841 199	3,7	2,4
Svante Paulsson genom bolag och familj	472 316	70 517	542 833	2,4	13,9
Karl-Axel Granlund genom bolag	6 666	413 333	419 999	1,9	1,4
Swedbank Robur	0	236 306	236 306	1,0	0,7
Fjärde AP-fonden	0	226 400	226 400	1,0	0,7
Bengt Holmberg	0	169 391	169 391	0,7	0,5
Torsten Jansson	0	150 000	150 000	0,7	0,4
Lars Ove Håkansson	0	140 000	140 000	0,6	0,4
Svenska modellportföljen	0	135 000	135 000	0,6	0,4
Fredrik Paulsson med familj och bolag	0	120 233	120 233	0,5	0,3
Gunnar Nord	0	120 000	120 000	0,5	0,3
Stefan Paulsson med familj och bolag	0	118 191	118 191	0,5	0,3
Övriga	1	4 852 970	4 852 971	21,6	14,3
Totalt utestående aktier	1 307 426	21 291 805	22 599 231	100,0	100,0

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Brinova har medverkat till inlösen av Klövern aktier i Faberge. Inlösenerbjudandet innebär att Faberge erbjuder aktieägarna att lösa var 16:e aktie i Faberge och som likvid erhålla 8 aktier i Klövern. Brinova löser in 776 370 aktier i Faberge och erhåller 6 210 958 aktier i Klövern.

På årsstämman den 3 maj avtackades Lars-Ove Håkansson och Bo Forsén valdes till ny styrelseordförande. Mats Paulsson lämnade sin plats i styrelsen och Stefan Paulsson valdes in i styrelsen. Tidigare ledamöterna Boel Flodgren, Göran Hellström, Bo Nilsson och Svante Paulsson omvaldes.

Stämman 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 147 Mkr.

MODERBOLAGET

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat efter finansiella poster på 129,3 Mkr (-7,1). Balansomslutningen uppgick till 2 261,1 Mkr (2 103,2) och

eget kapital uppgick till 1 839,0 Mkr (1 489,2). Likvida medel uppgick till 214,7 Mkr (219,9).

Investeringar gjordes med 0,1

Mkr (0,0). Omsättningen i moderbolaget, som i huvudsak utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 6,6 Mkr (4,3).

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Brinova Fastigheter AB upprättar från och med 1 januari 2005 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

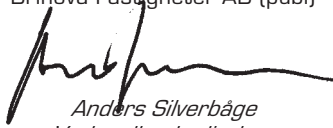
Rekommendation 32, Redovisning för juridiska personer. Avvikelser från IFRS föranleds i vissa fall av begränsningar till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal.

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34, 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 2007 har inte bedömts påverka Brinova Fastigheter AB:s finansiella rapporter på annat sätt än genom krav på vissa tillkommande upplysningar.

Helsingborg den 23 maj 2007
Brinova Fastigheter AB (publ)



Anders Silverbåge
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

Jag har utfört en översiktlig granskning av denna delårsrapport. Det är företagsledningen som har ansvaret för att rättvisande upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på min översiktliga granskning.


Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor* som är utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfråg-

ningar, 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 redovisningssed 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 framkommit några omständigheter som ger mig anledning att anse att den bifogade finansiella delårsinformationen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning per 2007-03-31 samt att dess finansiella resultat och kassaflöde för perioden är i enlighet med IAS 34.

Helsingborg den 23 maj 2007, SET Revisionsbyrå AB



Willard Möller
Auktoriserad revisor

RESULTATRÄKNINGAR			
Koncernen	2007	2006	2006
Mkr	jan-mars	jan-mars	jan-dec
Fastighetsintäkter	79,0	64,1	297,5
Fastighetskostnader	-26,7	-17,6	-78,1
Driftnetto	52,3	46,5	219,4
Central administration	-5,5	-4,0	-16,6
Övriga rörelseintäkter	2,8	1,9	19,6
Övriga rörelsekostnader	-2,4	-2,2	-12,5
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	11,6	1,8	51,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	20,3	27,6	175,7
Andel i resultat från intressebolag	-	2,9	29,4
Andel i joint venture resultat	-1,8	0,3	4,1
Rörelseresultat	77,3	74,8	470,1
Finansiella intäkter	3,0	1,6	95,5
Finansiella kostnader	-38,0	-32,6	-137,2
Resultat efter finansiella poster	42,3	43,8	428,4
Skatt	-9,1	-11,4	-82,4
Periodens resultat	33,2	32,4	346,0
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	33,2	32,4	346,0
Nyckeltal före utspädning			
Eget kapital, kr per aktie	116,57	105,63	118,31
Periodens resultat, kr per aktie	1,47	1,83	17,15
Antal utestående aktier, miljoner	22,6	17,7	22,6
Nyckeltal efter utspädning			
Eget kapital, kr per aktie	118,59	97,48	120,13
Periodens resultat, kr per aktie	1,44	1,54	14,50
Antal utestående aktier, miljoner	25,1	25,1	25,1

BERÄKNAT UTDELNINGSGRUNDANDE RESULTAT

Koncernen Mkr	2007 jan-mars
Periodens resultat	33,2
Orealiserade värdeförändringar på kvarvarande fastigheter	-20,3
Intressebolagets orealiserade värdeförändring	-
Utdelningsbegränsning intressebolag	-
Skattekonsekvens Brinova	5,7
Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål	18,6

AFFÄRSOMRÅDEN

Koncernen Mkr	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006 jan-dec
Fördelning per affärsområde			
Fastighetsintäkter			
Logistik	53,4	33,5	170,3
Bostäder/Kommersiellt	24,6	30,2	123,7
Projekt	1,0	0,4	3,5
Aktieinnehav	-	-	-
Totalt	79,0	64,1	297,5
Rörelseresultat			
Logistik	57,6	36,6	276,9
Bostäder/Kommersiellt	15,8	39,3	155,1
Projekt	0,1	0,0	1,1
Aktieinnehav	8,9	3,1	44,7
Obligationer	-	-0,5	4,8
Koncerngemensamt	-5,1	-3,7	-12,5
Totalt	77,3	74,8	470,1

BALANSRÄKNINGAR

Koncernen Mkr	2007 31 mars	2006 31 mars	2006 31 dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 081,1	2 654,3	3 389,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	6,6	6,6	6,6
Finansiella anläggningstillgångar	3 006,8	2 259,2	2 665,2
Uppskjutna skattefordringar	-	-	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	167,2	84,5	143,6
Likvida medel	215,3	221,1	10,3
Summa tillgångar	6 477,0	5 225,7	6 214,9
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	2 634,5	1 866,2	2 673,8
Långfristiga skulder			
Konvertibla skuldebrev	342,2	580,6	341,7
Övriga räntebärande långfristiga skulder	3 184,9	2 552,5	2 878,2
Ikke räntebärande långfristiga skulder	5,7	16,1	6,3
Uppskjutna skatteskulder	114,6	13,2	156,0
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	40,4	27,6	58,4
Ikke räntebärande kortfristiga skulder	154,7	169,5	100,5
Summa eget kapital och skulder	6 477,0	5 225,7	6 214,9

NYCKELTAL

Koncernen i procent	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006 jan-dec
Avkastning på eget kapital, procent	2,5	1,9	16,1
Avkastning på totalt kapital, procent	2,6	1,5	10,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,3	4,1
Soliditet, procent	40,7	35,7	43,0

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

Koncernen Mkr	2007 31 mars	2006 31 mars	2006 31 dec
Ingående balans	2 673,8	1 618,7	1 618,7
Effekt byte av redovisningsprincip	-	-	-
Justerad ingående balans	2 673,8	1 618,7	1 618,7
Lämnad kontant utdelning aktieägare	0,0	0,0	-61,8
Avsättning fond verkligt värde	-72,5	215,4	526,4
Ökning aktiekapital	-	-	49,3
Övrigt tillskjutet kapital	-	-0,3	195,2
Periodens resultat	33,2	32,4	346,0
Utgående balans	2 634,5	1 866,2	2 673,8
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare, Mkr	2 634,5	1 866,2	2 673,8

KASSAFLÖDEN

Koncernen Mkr	2007 31 mars	2006 31 mars	2006 31 dec
Resultat efter finansiella poster	42,3	43,8	428,4
Justeringsposter som inte ingår i kassaflödet	-29,5	-30,7	-232,0
Betald skatt	-	-	-2,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	12,8	13,1	194,2
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar	-79,9	2,8	-89,8
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder	18,9	79,1	-54,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48,2	95,0	50,4
Förvärv av dotterföretag	-	-	-215,1
Försäljning av dotterföretag	216,4	-	11,1
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-81,7	-355,6	-534,0
Försäljning av förvaltningsfastigheter	1,5	15,6	268,9
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,1	-	-0,3
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	-	0,0
Ökning(-)/minskning(+) av finansiella fordringar	-355,9	-92,3	-144,7
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-219,8	-432,3	-614,1
Nyemissioner	-	-	-
Förändring av lån	473,0	227,0	304,4
Utbetald utdelning	-	-	-61,8
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	473,0	227,0	242,6
Periodens kassaflöde	205,0	-110,3	-321,1
Likvida medel vid periodens början	10,3	331,4	331,4
Likvida medel vid periodens slut	215,3	221,1	10,3

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.

Ö V R I G I N F O R M A T I O N

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

Halvårsrapport, 2:a kvartalet 2007	28 augusti 2007
Delårsrapport, 3:e kvartalet 2007	22 november 2007

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

