

Q1 Q2 Q3 Q4

Informationen är sådan som Brinova skall offentliggöra enligt svensk lag om värdepappersmarknaden och/eller lagen om handel med finansiella instrument. Informationen lämnades till offentliggörande den 23 februari 2012.



Brinovas finansiella ställning

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

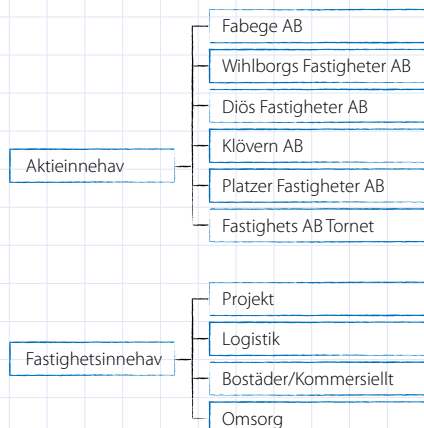
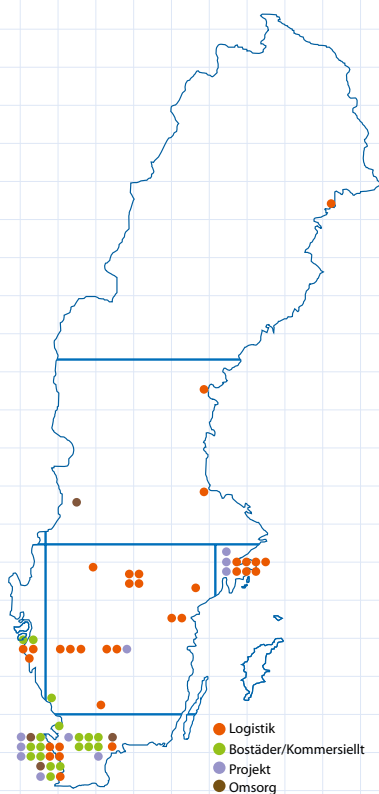
- Fastighetsintäkterna uppgick under perioden till 373,8 Mkr (369,6)
- Driftöverskottet uppgick till 225,5 Mkr (229,8)
- Årets resultat blev 232,2 Mkr (276,8) varav realiserade värdeförändringar ingår med 44,0 Mkr (28,0)
- Eget kapital per aktie uppgick till 118,8 kr (143,1)
- Soliditeten uppgick till 43,9 procent (48,5)
- Räntesatsen 2011-12-31 uppgick till 3,48 procent (2,47) på utestående låneskulder
- Styrelsen föreslår en utdelning med 4,00 (4,00) kr per aktie

Väsentliga händelser under fjärde kvartalet

- Investering om 100 Mkr i Diös nyemission
- I delägt finansbolag har en emission av obligationer med en volym av 650 Mkr genomförts
- Rälser 1 såld till ett fastighetsvärde om 102 Mkr och en vinst om 8 Mkr
- Anders Silverbåge lämnade VD-posten 31 oktober, Peter Andersson fungerade som tillförordnad VD tills dess att Gustaf Hermelin tillträdde den 2 januari 2012

Affärsidé:

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



Koncernen i siffror

	2011	2010	2011	2010
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Resultat efter finansiella poster, Mkr	17,1	95,5	246,9	316,9
Periodens resultat, Mkr	19,3	84,6	232,2	276,8
Balansomslutning, Mkr	7 087,1	7 722,6	7 087,1	7 722,6
Eget kapital per aktie, kr	118,8	143,1	118,8	143,1
Resultat per aktie, kr	0,8	3,2	8,8	10,6
Fastighetsintäkter, Mkr	91,1	92,1	373,8	369,6
Driftnetto, Mkr	46,2	50,9	225,5	229,8
Hyresvärde, Mkr	396,3	398,1	396,3	398,1
Uthyrbar yta, tkvm	628,6	649,3	628,6	649,3

Affärsområden

Mkr	2011	2010	2011	2010
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Fördelning per affärsområde				
Fastighetsintäkter				
Logistik	56,4	58,1	230,6	230,8
Bostäder/Kommersiellt	25,3	29,9	106,6	127,0
Omsorg	4,9	3,6	19,0	9,3
Projekt	4,5	0,5	17,6	2,5
Totalt	91,1	92,1	373,8	369,6
Rörelseresultat				
Logistik	34,9	63,1	174,3	193,9
Bostäder/Kommersiellt	22,9	26,8	78,9	82,5
Omsorg	4,1	7,8	25,3	12,3
Projekt	-2,9	0,1	6,5	-3,0
Aktieinnehav	5,2	2,3	26,3	23,4
Koncerngemensamt	-5,3	6,4	-22,6	-14,3
Totalt	58,9	106,5	288,7	294,8

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

“Ett nytt år, nya möjligheter”

Vi utvecklar fastighetsbolag

Jag tillträdde posten som Verkställande Direktör för Brinova direkt efter nyår. Ett nytt år ger alltid känslan av en nystart. Nystarten ger kraft och energi till att uppfylla förväntningarna. Ett nytt år med nya möjligheter.

Brinova har under året gjort flera bra affärer i ambitionen att renodla fastighetsbeståndet och bidra till utveckling av våra aktieinnehav. Vi har sålt tio fastigheter och samtidigt medverkat vid emissioner i fastighetsbolagen Diös och Platzer samt finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering. Trots flera försäljningar och, i och med det, ett något minskat bestånd, är resultatet från den löpande verksamheten i nivå med föregående år. Detta ska jag förvalta på bästa möjliga sätt och framförallt bygga vidare på.

Det innevarande året ser på många sätt mycket intressant ut med en räntemarknad som kan gynna oss i form av låga räntor. Det ligger i tiden att den allmänna strävan är att säkra upp sig och minimera risker, vilket alltid är sunt. Detta torde innebära ett ökat generellt intresse för fastigheter med stabila hyresgäster och kassaflöden, samtidigt som vakanta projektfastigheter kan förvärvas till rätt pris.

Som ny i bolaget ser jag Brinova utifrån, även om jag har följt bolaget sedan starten 2003. Jag kommer in med ett nytt perspektiv, vilket jag tror är en fördel. Under de kommande åren skall jag se till att Brinova får en än tydligare affärsmodell och att vi kommer att utöva ett aktivt och värdeskapande ägande i våra portföljbolag. Brinova är stor ägare i flera intressanta fastighetsbolag vilka befinner sig i olika utvecklingsfaser. Brinova har även egna helägda affärsområden som framöver kan ges ytterligare utrymme till att växa. Vi kommer att arbeta fokuserat med dessa så att de växer och blir än mer attraktiva. Titta gärna på vad vi gör redan idag inom exempelvis Logistik. Där är vi en av Sveriges största aktörer med flertalet av de ledande logistikföretagen som kunder. Titta även på vad vi utvecklar inom Omsorg.

Vi driver flera olika projekt mot specifika kunder eller målgrupper. När det gäller kommersiella fastigheter har vi till exempel länge arbetat med kunder som Cramo och Lindab. Detta har utvecklats till att i dag nästan vara en del av ett nytt affärsområde. Jag vill under året tydligare visa att projekt är en del av Brinova och utveckling av nya affärsområden och bolag. Vi söker hela tiden aktivt efter nya affärsidéer och etableringar på strategiska platser i landet. Inom Brinova är vi vana att hålla ett högt affärstempo och att se möjligheter. De fastigheter vi utvecklar och som sedan blir en del av ett specifikt affärsområde eller rent av ett nytt bolag, är och kommer att vara attraktiva i många år. Det vet vi.

Som VD är det min uppgift att driva bolaget framåt, ta bort det som tar onödig energi samt skapa goda relationer i alla led. I den andan kommer vi med all tydlighet att fortsätta utveckla framgångsrika fastighetsbolag.

Med vänliga hälsningar

Gustaf Hermelin, VD
Helsingborg den 23 februari 2012



Bokslutskommuniké

januari–december 2011

Resultaträkning

Mkr	2011	2010	2011	2010
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Fastighetsintäkter	91,1	92,1	373,8	369,6
Fastighetskostnader	-44,9	-41,2	-148,3	-139,8
Driftnetto	46,2	50,9	225,5	229,8
Central administration	-6,0	-4,5	-24,7	-27,3
Övriga rörelseintäkter	0,7	10,9	2,1	13,0
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	12,8	19,0	44,0	28,0
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	-	27,9	15,4	27,9
Andel i resultat från intresseföretag	3,7	2,8	17,1	20,5
Andel i resultat från joint ventures	1,5	-0,5	9,3	2,9
Rörelseresultat	58,9	106,5	288,7	294,8
Värdeförändringar derivat	-13,2	10,5	-47,1	7,4
Övriga finansiella intäkter	2,3	1,4	131,5	97,3
Övriga finansiella kostnader	-30,9	-22,9	-126,2	-82,6
Resultat efter finansiella poster	17,1	95,5	246,9	316,9
Skatt	2,2	-10,9	-14,7	-40,1
Årets resultat	19,3	84,6	232,2	276,8
Årets resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	20,6	84,6	229,8	276,1
Årets resultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-1,3	-	2,4	0,7
Nyckeltal före och efter utspädning				
Eget kapital, kr per aktie	118,8	143,1	118,8	143,1
Årets resultat, kr per aktie	0,8	3,2	8,8	10,6
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	26,1	26,1	26,1
Rapport över totalresultat				
Årets resultat	19,3	84,6	232,2	276,8
Årets övriga totalresultat				
Finansiella tillgångar som kan säljas				
-Värdeförändringar i aktieinnehav	46,6	331,4	-758,9	1 156,5
-Omklassificering pga avyttring	-	-	-1,0	-
Säkringsreserv	-	1,5	1,8	3,6
Skatt hänförligt till totalresultat	-	3,5	-0,5	-14,1
Summa årets övriga totalresultat	46,6	336,4	-758,6	1 146,0
Summa årets totalresultat	65,9	421,0	-526,4	1 422,8
Årets totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	67,2	421,0	-528,8	1 422,1
Årets totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	-1,3	-	2,4	0,7

Fastighetsintäkter

Av Brinovas kontrakterade fastighetsintäkter utgör intäkter från affärsområde Logistik ca 62 procent, där huvuddelen är långsiktiga kontrakt innebärande stabila intäkter som inte varierar mellan perioderna förutom vid påverkan av förvärv och försäljning.

Löptider för hyreskontrakt per 2011-12-31

Verksamhet	Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik	2012-2014	57	130	41
	2015-2017	6	33	11
	2018-	16	51	16
Kommersiellt	2012-2014	130	43	14
	2015-2017	20	9	3
	2018-	8	14	4
Omsorg	2012-2014	2	4	1
	2015-2017	3	3	1
	2018-	2	11	4
Projekt		22	17	5
Bostäder och övrigt		680	29	
Totalt		946	344	100

Jämfört med föregående år har fastighetsintäkterna minskat med 26,6 Mkr på grund av fastighetsförsäljningar och ökat med 23,0 Mkr på grund av fastighetsförvärv. Engångsersättning för förtida uppsägning av hyreskontrakt har ökat årets fastighetsintäkter med 10,8 Mkr, varav 8,5 Mkr i ett bolag vilket Brinova äger 51 procent.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna har minskat med 9,8 Mkr avseende fastighetsförsäljningar och ökat med 5,9 Mkr avseende fastighetsförvärv. I det befintliga beståndet har driftskostnader ökat med 9,8 Mkr, främst beroende på ökade reparationskostnader.

Värdeförändringar derivat

Värdeförändringarna på derivat har påverkat årets resultat negativt med 43,1 Mkr. Derivat är tagna på strike-nivåer om 4-6 procent och kommer att vid högre marknadsräntor reducera räntekostnaderna.

Övriga finansiella intäkter

De finansiella intäkterna har ökat med 34,2 Mkr jämfört med föregående år. Ökningen kan hänföras till ökad utdelning från vårt aktieinnehav.

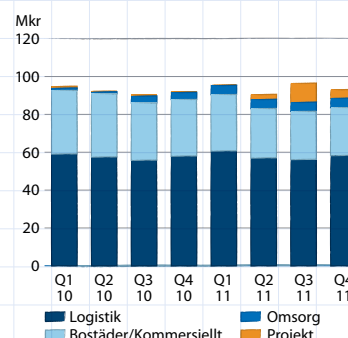
Övriga finansiella kostnader

De finansiella kostnaderna har ökat med 47,6 Mkr jämfört med föregående år. Ökningen kan hänföras till ökade räntekostnader.

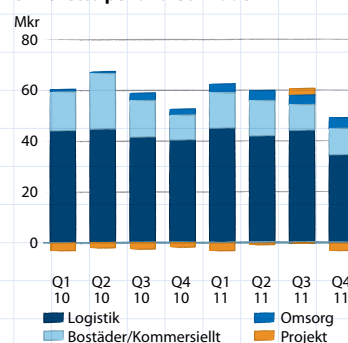
Årets resultat

Resultatet efter skatt jämfört med föregående år har minskat med 44,6 Mkr. Effekten av högre resultat från realiserade och orealiserade värdeförändringar och en högre utdelning från aktieinnehavet motverkas av en negativ värdeförändring på derivaten samt högre räntekostnader.

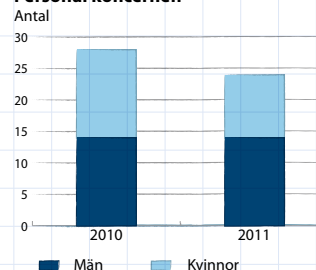
Fastighetsintäkter per affärsområde



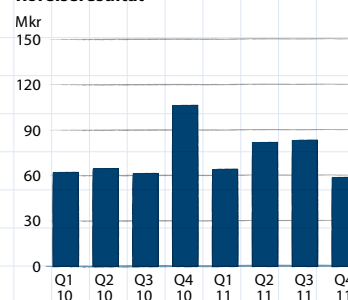
Driftnetto per affärsområde



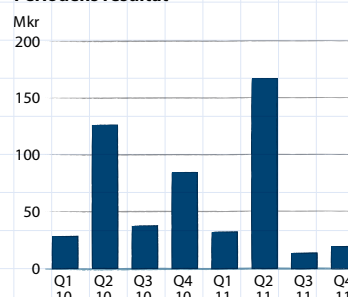
Personal koncernen



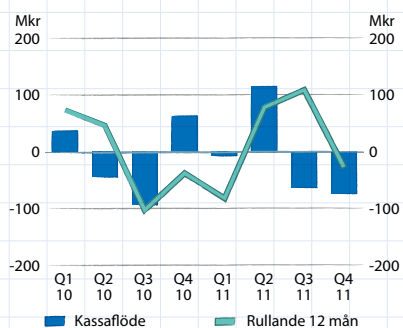
Rörelseresultat



Periodens resultat



Kassaflöde per kvartal



Kassaflöde

Mkr	2011	2010
	jan-dec	jan-dec
Resultat före skatt	246,9	316,9
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-42,6	-85,8
Betald skatt	-0,7	-0,5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet	203,6	230,6
Förändring av rörelsefordringar	-14,5	0,1
Förändring av rörelseskulder	29,2	99,1
Kassaflöde från den löpande verksamheten	218,3	329,8
Förvärv av tillgångar via dotterföretag	-54,2	-173,8
Avyttring av verksamheter	363,8	274,9
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-257,4	-156,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter	66,5	12,3
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-0,2	-1,7
Förändring av finansiella tillgångar	-290,9	-31,5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-172,4	-76,4
Förändring av lån	30,7	-199,6
Utbetald utdelning	-104,4	-91,3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-73,7	-290,9
Periodens kassaflöde	-27,8	-37,5
Likvida medel vid periodens början	87,6	125,1
Likvida medel vid periodens slut	59,8	87,6

Analys av kassaflödet

Periodens kassaflöde uppgår till -27,8 Mkr. Kassaflödet har ökat genom försäljning av verksamheter med en köpeskilling om 130,8 Mkr samt via lösen av avräkningförhållanden med 233,0 Mkr. Kassaflödet har minskat genom förvärv av fastigheter både direkt och via bolag med 311,6 Mkr. Dessutom har investering skett i finansiella tillgångar genom förvärv av aktier i Klövern om 95,2 Mkr, förvärv av konvertibler i Trollhättan Property Investors AB om 25,1 Mkr, nyemission i Platzer Fastigheter Holding AB om 37,5 Mkr samt nyemission i Diös om 100 Mkr. Nya lån till kreditinstitut har påverkat kassaflödet positivt med 381,8 Mkr och lösta lån i kvarvarande bolag har påverkat kassaflödet negativt med 311,9 Mkr. Amorteringarna på lån har uppgått till 39,2 Mkr.

Balansräkning

	2011	2010
Mkr	31 dec	31 dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	3 751,9	3 862,8
Materiella anläggningstillgångar	22,9	23,4
Finansiella anläggningstillgångar	3 088,8	3 562,5
Uppskjuten skattefordran	51,8	33,3
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	111,9	153,0
Likvida medel	59,8	87,6
Summa tillgångar	7 087,1	7 722,6
Eget kapital och skulder		
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 100,3	3 733,4
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	10,5	8,2
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 419,0	3 401,6
Uppskjuten skatteskuld	271,1	246,5
Övriga långfristiga skulder	57,2	32,4
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	38,5	73,6
Övriga kortfristiga skulder	190,5	226,9
Summa eget kapital och skulder	7 087,1	7 722,6

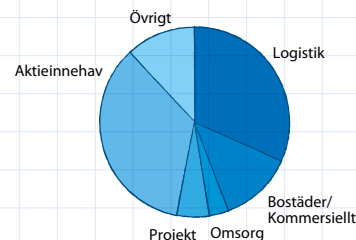
Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgick till 3 457,5 Mkr (3 475,2). Minskningen kan i huvudsak hänföras till lösen av lån i samband med låneomläggningar och vid försäljningar. Lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klövern uppgår till 889,0 Mkr (916,5). Låneramen uppgick per 2011-12-31 till 4 239,5 Mkr (4 067,1). Brinova har under de två första kvartalen förlängt ett avtal om revolverande kreditfacilitet om 250 Mkr med Danske Bank från Q3 2012 till Q1 2016, tecknat ett nytt avtal med SEB om fastighetsfinansiering om 91 Mkr, samt tecknat ett avtal med SEB om fastighetsfinansiering inom Omsorg om 233 Mkr. Förlängning av avtal har under tredje kvartalet tecknats med Handelsbanken avseende en revolverande fastighetskredit om 800 Mkr och förlängning av befintlig aktiefinansiering har tecknats med Swedbank om 596,5 Mkr. Bägge avtalen sträcker sig till 2015. Under samma period tecknades ett nytt swap-avtal, omfattande 500 Mkr med en ränta om 2,915 procent och löptid till 2021-08-18. Under det fjärde kvartalet förlängdes befintlig aktiefinansiering med Nordea om 305 Mkr.

Förändring i eget kapital

	2011	2010
Mkr	31 dec	31 dec
Ingående balans	3 741,6	2 304,5
Lämnad kontant utdelning aktieägare	-104,4	-91,4
Nyemission	-	82,1
Försäljning egna aktier	-	22,6
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	2,4	1,7
Årets totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	-528,8	1 422,1
Utgående balans	3 110,8	3 741,6
Hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	3 100,3	3 733,4
Innehav utan bestämmande inflytande	10,5	8,2

Fördelning av tillgångar per affärsområde



Skulder till kreditinstitut per 31 dec 2011

Ränte-förfalloår	Mkr	Varav räntetak	Ränta, % ¹⁾	Andel, %
2012	719,6	500,0	3,6	20,8
2013	113,9	-	4,6	3,3
2014	1 124,0	1 028,0	3,5	32,5
2015	1 000,0	1 000,0	3,6	28,9
2021	500,0	-	2,9	14,5
Totalt	3 457,5	2 528,0	3,5	100,0

¹⁾ Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2011-12-31. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Räntesäkringar via räntetak

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

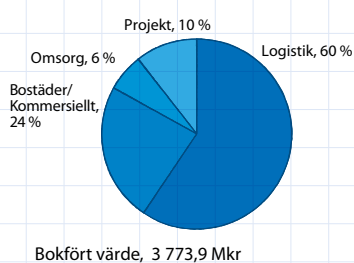
Fastighetsbestånd

Fastigheterna är koncentrerade till södra och mellersta Sverige.

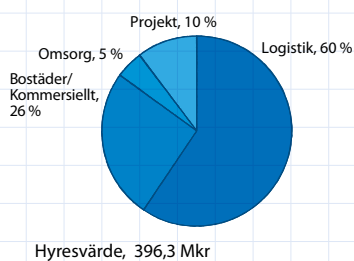
Fastighetsbestånd per affärsområde

Affärsområden	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr	Driftnetto, Mkr	Överskottsgrad, %
Logistik	32	432,6	2 249,9	236,0	91	214,6	167,0	78
Bostäder/ Kommersiellt	36	124,2	892,1	101,3	93	94,0	47,9	51
Omsorg	4	11,8	237,8	18,4	100	18,4	15,2	83
Summa	72	568,6	3 379,8	355,7	92	327,0	230,1	70
Projekt	14	60,0	394,1	40,6	43	17,5	-4,6	-
Totalt fastigheter	86	628,6	3 773,9	396,3	87	344,5	225,5	65
Avgår rörelsefastighet	-1	-1,5	-22,0	-2,0	100	-2,0	-0,2	10
Totalt förvaltningsfastigheter	85	627,1	3 751,9	394,3	87	342,5	225,3	66

Fastighetsbestånd per affärsområde, %



Hyresvärde per affärsområde, %



Förändring i fastighetsbeståndet

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

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 213,4 Mkr (114,6), varav större delen avser investeringar i ombyggnationer av omsorgsboenden i fastigheterna Beckomberga 1:7 och Löddeköpinge 37:28 som beräknas stå klara i början av 2012. Investeringar har även skett i fastigheten Bulten 2 i Åstorp åt Migrationsverket. Fastigheten har per 2011-06-30 sålts till Specialfastigheter med en vinst om 7 Mkr. I fastigheten Regulatorn 2 har hyresgästanspassningar utförts. Brinova har tecknat ett nytt hyresavtal med Grönsakshallen Sorunda AB om förhyrning av ytor för logistik och livsmedelshandling i fastigheten Nattskiftet 11 i Västberga i Stockholm. Det 10-åriga hyresavtalet omfattar 8 600 kvadratmeter och innebär både ny- och ombyggnad till en beräknad investering om 120 Mkr.

Försäljningar och förvärv under perioden framgår av nedanstående tabell.

Fastighetsförsäljningar

Fastighetsbeteckning	Tillträde	Affärsområde	Kommun	Yta, kvm
Frigg 1	2011-01-03	Projekt	Helsingborg	Mark
Gräset 19,20	2011-04-15	Bostäder/Kommersiellt	Landskrona	4 390
Stanstorp 13:12, 18:1, 20:1	2011-04-15	Bostäder/Kommersiellt	Staffanstorp	5 535
Svalan 2	2011-04-15	Bostäder/Kommersiellt	Höganäs	5 150
Njursta 1:21	2011-05-03	Logistik	Upplands Väsby	13 484
Eken 7	2011-06-01	Bostäder/Kommersiellt	Åstorp	362
Bulten 2	2011-06-30	Projekt	Åstorp	4 462
Åhus 42:531	2011-06-15	Bostäder/Kommersiellt	Kristianstad	114
Renen 30	2011-06-27	Omsorg	Helsingborg	Mark
Kristianstad 4:44	2011-09-01	Bostäder/Kommersiellt	Kristianstad	1 806
Nordlund 1 mfl	2011-12-07	Bostäder/Kommersiellt	Hässleholm	Mark
Åhus 42:538	2011-12-09	Bostäder/Kommersiellt	Kristianstad	114
Rälsen 1	2011-12-20	Bostäder/Kommersiellt	Kungälv	10 839
Totalt				46 256

Fastighetsförvärv

Renen 27, 30	2011-01-03	Omsorg	Helsingborg	2 961
Ädelmetallen 1	2011-02-01	Logistik	Jönköping	20 800
Konen 5	2011-04-01	Projekt	Halmstad	396
Hässleholm 88:1 del av	2011-10-07	Bostäder/Kommersiellt	Hässleholm	Mark
Totalt				24 157

Fastighetsbestånd

Mkr	2011-12-31		2010-12-31	
	Bokfört värde	Antal fastigheter	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	3 884,9	92	4 300,2	116
Förvärv	101,2	4	444,2	21
Investeringar i befintliga fastigheter	213,4		114,6	
Försäljningar	-440,8	-10	-938,1	-44
Fastighetsregleringar mm ¹⁾	-		-63,5	-1
Orealiserade värdeförändringar	15,4		27,9	
Komponentavskrivningar rörelsefastighet mm	-0,2		-0,4	
Totalt	3 773,9	86	3 884,9	92

¹⁾ Mer än hälften av bostadsrätterna i Brf Bruksgatan är sålda per 2010-12-31 därför konsolideras ej den fastigheten i koncernen.

Fastighetsvärdering

Brinova genomför varje kvartal en intern värdering av samtliga förvaltningsfastigheter. Den interna värderingen ligger till grund för de bokförda värden som finns upptagna i balansräkningen. För att säkerställa den interna värderingen genomförs externa värderingar på ett urval av våra fastigheter. De senaste externa värderingarna genomfördes under tredje och fjärde kvartalet 2011 med ett externt värde om 2 546 Mkr. En viss avvikelse tillåts mellan det interna värderingsvärdet och det bokförda värdet innan justering av det bokförda värdet görs. Avvikelsen ska ligga inom ett intervall som styrs av en tillåten avvikelse från det fastställda direktavkastningskravet på +/- 0,25 procent. Först när avvikelsen över- eller understiger detta intervall justeras det bokförda värdet. Denna avvikelse accepteras då det alltid föreligger viss osäkerhet i beräknade värden. För mer information om fastighetsvärdering se Årsredovisningen 2010, sidan 56.

Aktieinnehav

Brinova har aktieinnehav i de börsnoterade fastighetsbolagen Fabege AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Diös Fastigheter AB (publ), Klöver AB (publ) samt i de onoterade fastighetsbolagen Platzer Fastigheter Holding AB (publ) och Fastighets AB Tornet. Under året har Brinova förvärvat 3 004 161 aktier i Klöver och sålt 250 000 aktier i Diös med ett realisationsresultat om 1,6 Mkr samt sålt 125 000 aktier i Platzer utan resultat effekt. Brinova har deltagit i en nyemission om 37,5 Mkr i Platzer och i en nyemission i Diös om 100 Mkr.

Brinova har även tecknat ett konvertibelt lån om 25 Mkr motsvarande en ägarandel om 9,8 procent i Trollhättan Property Investors, som äger 50,1 procent i Automobile Property AB. Det konvertibla lånet löper på ett år och har en tvingande konvertering. Den 19 december 2011 begärdes Saab Automobile AB i konkurs. Bolaget är hyresgäst i den fastighet som Automobile Property AB äger. Brinova har även lånat kapital genom det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB, där en delägd fastighet finansierats med 72 Mkr. Svensk FastighetsFinansiering AB har emitterat obligationer om 650 Mkr.

Aktieinnehav	Antal aktier	Andel av röstetal, %	Bokfört värde, Mkr
Fabege	23 291 092	14,4%	1 255,4
Wihlborgs	7 733 928	10,1%	703,8
Platzer	12 375 000	24,8%	330,5
Klövern	9 860 613	6,1%	255,4
Diös	8 930 754	12,0%	254,5
Tornet	1 880	10,0%	61,4
Övriga delägda bolag			137,0
Summa aktieinnehav			2 998,0
Övriga finansiella anläggningstillgångar			90,8
Summa finansiella anläggningstillgångar			3 088,8

Värdering av aktieinnehav

Vid marknadsvärderingen av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klöver per 31 december 2011 uppgick värdeförändringen till -759,9 Mkr (1 156,5) i förhållande till värdet per 31 december 2010. Brinova redovisar värdeförändringen i aktieinnehavet mot övrigt totalresultat.

Brinovaaktien

Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, Mid Cap-listan. Stängningskursen den 31 december 2011 var 99,50 kr mot öppningskursen den 3 januari 2011 som var 116,00 kr, vilket innebär en minskning under perioden med 14,2 procent. Stockholmsbörsens OMXSPI-index minskade under motsvarande period med 16,7 procent. Under perioden har Brinovaaktien som högst noterats i 129,00 kr och som lägst i 83,25 kr. Se vidare på brinova.se under Ekonomi/Direkt Från Börsen.

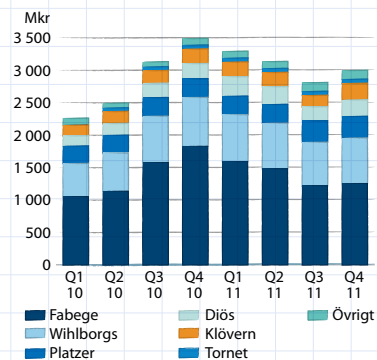
Innehav av egna aktier

Brinova har inget innehav av egna aktier. Vid årsstämman den 20 april 2011 beslutades om bemyndigande för styrelsen att dels förvärva och dels avyttra egna aktier om av högst 1/10 av samtliga A-aktier och högst 1/10 av samtliga B-aktier i bolaget. Årsstämman lämnade även ett bemyndigande för styrelsen att intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, kunna besluta om nyemission av B-aktier, med eller utan företrädesrätt för aktieägarna att delta i emissionen och med eller utan föreskrift om apport eller kvittning. Bemyndigandet får högst avse sammanlagt 1/10 av vid styrelsens första emissionsbeslut totalt utestående antal B-aktier. Nyemission ska ske på för marknaden sedvanliga villkor.

Marknadsutsikter

Brinova ser möjligheter att expandera inom affärsområdena Logistik, Omsorg och Projekt de närmaste åren. Marknaden för effektiva och rätt placerade logistikfastigheter förväntas öka till följd av företagens allt ökande krav på kostnadseffektiv lagerhantering. Inom omsorg finns ett stort behov av moderna och tidsenliga fastigheter i hela landet. Många av de äldreboenden som idag finns är omoderna och ineffektiva. Här finns en stor potential. Utvecklingen i Öresundsregionen är fortsatt stabil med en ökad nettoinflyttning vilket borgar för ett större intresse både inom bostäder och kommersiellt. Avseende hyresnivåer, kan vi se en liten ökning till följd av minskade vakanser. Bolagets lokalhyresgäster växer allt oftare genom sammanslagningar som medför att deras behov av koncentrerade enheter ökar. Inom beståndet finns stora möjligheter att tillgodose dessa önskemål. Detta gör att Brinovas strategi ligger i linje med marknadens efterfrågan på såväl lokaler som bostäder. Innehaven förväntas skapa en långsiktig avkastning i enlighet med våra finansiella mål.

Aktieinnehav per 31 december 2011, Mkr



Beräknat utdelningsgrundande resultat

Koncernen	2011
Mkr	jan-dec
Periodens resultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	229,8
Orealiserade värdeförändringar på kvarvarande fastigheter	-15,4
Återläggning orealiserade värdeförändringar på sålda fastigheter	0,6
Skattekonsekvens	3,9
Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål	218,9

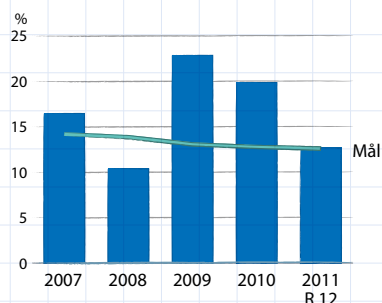
Kursutveckling 2010-01-01 – 2012-02-17



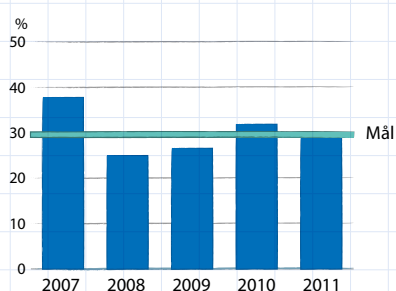
Finansiella mål

Fastighetsrörelsen

Avkastning på eget kapital, fastighetsrörelse

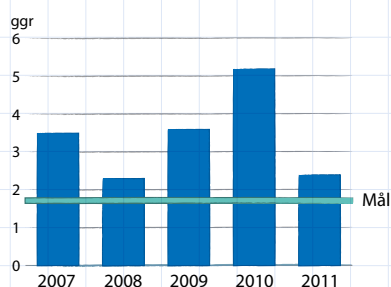


Soliditet, fastighetsrörelse



Koncernen

Räntetäckningsgrad



Nyckeltal

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

Nyckeltal	2011	2010
	jan-dec	jan-dec
Finansiella		
Avkastning på eget kapital, %	6,8	9,2
Avkastning på totalt kapital, %	5,1	5,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	5,2
Soliditet, %	43,9	48,5
Rörelseresultat, Mkr	288,7	294,8
Resultat efter finansiella poster, Mkr	246,9	316,9
Årets resultat, Mkr	232,2	276,8
Balansomslutning, Mkr	7 087,1	7 722,6
Aktierelaterade		
Före och efter utspädning		
Eget kapital per aktie, kr	118,79	143,05
Resultat per aktie, kr	8,80	10,64
Kassaflöde per aktie, kr	-1,07	-1,44
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	26,1
P/E-tal	11	11
Fastighetsrelaterade		
Fastighetsintäkter, Mkr	373,8	369,6
Driftnetto, Mkr	225,5	229,8
Hyresvärde, Mkr ¹⁾	396,3	398,1
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	90
Överskottsgrad, %	65	64
Uthyrbar yta, tkvm	628,6	649,3

¹⁾ På kvarvarande fastigheter vid årets slut.

Nyckeltal för koncernen

Avkastningen på eget kapital för koncernen är i nivå med Brinovas mål. Sedan motsvarande period föregående år har soliditeten (43,9 %) och det egna kapitalet per aktie (118,79) minskat i huvudsak beroende på värdeförändringar i vårt aktieinnehav. Den fortsatt höga soliditeten är en effekt av ett målinriktat arbete med att sälja och omstrukturera högbelånade fastigheter. Det låga ränteläget har bidragit till en räntetäckningsgrad som är över målet. För definition av nyckeltal se sista sidan.

Övriga väsentliga händelser under perioden

Anders Silverbåge lämnade VD-posten den 31 oktober, Peter Andersson fungerade som tillförordnad VD tills dess att Gustaf Hermelin tillträdde som ny VD.

Genom det delägda finansbolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFFAB) utnyttjar Brinova Fastigheter AB möjligheten att låna kapital. Brinova finansierar en fastighet som ägs gemensamt med Peab AB. Fastighetens andel av obligationsvolymen utgörs av 72 Mkr. Första emissionen görs genom en treårig obligation om 650 Mkr säkerställd med pantbrev. Obligationerna emitteras med en fast ränta om 3,65% (400 Mkr) och som ett floating rate note lån (250 Mkr). Brinova, Fabège, Wihlborgs och Peab äger tillsammans SFFAB. Brinovas ägarandel i bolaget uppgår till 10 procent.

Händelser efter periodens utgång

Gustaf Hermelin tillträdde som ny VD den 2/1 2012.

Brinova hyr ut fastigheten Mosås 4:57 i Örebro om 12 089 kvadratmeter till Örebro Terminal AB. Uthyrningen löper på 4 år.

Moderbolagets räkningar

Resultaträkning	2011	2010
Mkr	jan-dec	jan-dec
Nettoomsättning	26,2	35,5
Kostnad för utförda tjänster	-50,5	-50,0
Bruttoresultat	-24,3	-14,5
Resultat från andelar i koncernföretag	81,3	76,9
Rörelseresultat	57,0	62,4
Finansiella intäkter och kostnader		
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	42,2	38,6
Resultat från andelar i koncernföretag	-4,8	-9,4
Resultat från andelar i joint ventures	-	-1,4
Resultat från andelar i intresseföretag	5,5	-
Räntekostnader och liknande kostnader	-113,9	-55,9
Resultat före skatt	-14,0	34,3
Skatt på årets resultat	-5,0	-22,6
Årets resultat	-19,0	11,7
Rapport över totalresultat		
Årets resultat	-19,0	11,7
Årets övriga totalresultat	-	-
Summa totalresultat för perioden	-19,0	11,7
Balansräkning	2011	2010
Mkr	jan-dec	jan-dec
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	0,9	1,3
Finansiella anläggningstillgångar	2 792,2	2 746,8
Uppskjuten skattefordran	33,0	10,6
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	1 287,1	1 409,0
Likvida medel	49,8	80,1
Summa tillgångar	4 163,0	4 247,8
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 931,1	2 054,5
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	-	30,0
Uppskjuten skatteskuld	6,5	14,6
Skulder till joint ventures	25,0	25,0
Övriga långfristiga skulder	27,3	0,7
Kortfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	2 126,8	2 010,0
Skulder till joint ventures	25,0	86,2
Övriga kortfristiga skulder	21,3	26,8
Summa eget kapital och skulder	4 163,0	4 247,8

Redovisnings- och värderingsprinciper

Brinova Fastigheter AB upprättar koncernredovisningen i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Interpretations Committee (IFRIC) såsom de har godkänts av EG-kommissionen för tillämpning inom EU. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen dock med beaktande av rekommendationer från Rådet för finansiell rapportering: RFR 2, Redovisning för juridiska personer. Avvikelse från IFRS föranleds i vissa fall av begränsningar till följd av ÅRL och Tryggandelagen samt i vissa fall av skatteskal. Denna bokslutskommuniké är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Brinova har från och med 1 januari 2011 upphört med säkringsredovisning av derivatinstrument (räntederivat). Motivet till detta är svårighet att uppfylla kraven för säkringsredovisning, vilket inneburit att en väsentlig del av värdeförändringarna på derivatinstrument under de senaste perioderna har redovisats som ineffektiv del med effekt i finansnetto. Genom upphörande av säkringsredovisning redovisas samtliga värdeförändringar på derivatinstrument i finansnetto. Redovisning av koncernbidrag i moderbolaget har ändrats till följande princip; koncernbidrag som lämnas till dotterföretag, redovisas som en ökning av aktier i dotterföretag, därefter prövas värdet för att se om det finns något nedskrivningsbehov. Koncernbidrag som erhålls från dotterföretag är att jämställa med utdelning och redovisas som finansiell intäkt i resultaträkningen. Tidigare är redovisades alla koncernbidrag i eget kapital. Ändringen har skett retroaktivt. I övrigt har samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpats som i årsredovisningen för 2010. För närmare information om principerna hänvisas till årsredovisningen.

Nya redovisningsprinciper 2011

Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalande har inte haft någon väsentlig effekt vid upprättande av Brinovas finansiella rapporter per 31 december 2011.

Risker och osäkerhetsfaktorer

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen göra bedömningar och antaganden som påverkar i bokslutet redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar. Brinovas risker beskrivs i Årsredovisningen 2010 på sidorna 30-33. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Helsingborg den 23 februari 2012
Brinova Fastigheter AB (publ)
Styrelsen

Granskningsrapport

Inledning

Jag har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari till 31 december 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och rättvisande presentera denna bokslutskommuniké i enlighet med IAS 34. Mitt ansvar är att uttala en slutsats om denna bokslutskommuniké grundad på min översiktliga granskning.

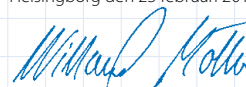
Den översiktliga granskningen och omfattningen

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410. Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsmed 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.

Slutsats

Grundat på min översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger mig anledning att anse att 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 23 februari 2012, Mazars SET Revisionsbyrå AB



Willard Möller
Auktoriserad revisor

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital

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

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

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

Hyresvärde

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

Resultat per aktie

Periodens resultat hänförligt till moderbolaget aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Räntetäckningsgrad

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

Soliditet

Eget kapital inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

Överskottsgrad

Driftnetto i procent av kontrakterade hyresintäkter.



In memoriam

Anders Silverbåge, VD Brinova Fastigheter AB 2004 - 2011, har hastigt avlidit den 14 februari 2012. Vi kände Anders som en mycket omtyckt person och uppskattad yrkesman och vill härmed ge uttryck för vår stora sorg som tidigare arbetskamrater till honom. Våra tankar går till hans familj.

Styrelse, ledning och arbetskamrater

För vidare information vänligen kontakta:

Gustaf Hermelin, Verkställande Direktör
gustaf.hermelin@brinova.se, tel. 042-449 22 22

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

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

Finansiell rapportering

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