Brinova

Delårsrapport
januari–september 2010

Brinovas finansiella ställning kraftigt förstärkt

Renodlingsstrategin ger Brinova kraft att fortsätta expandera inom logistik- omsorg- och projektfastigheter

- Eget kapital per aktie uppgick till 126,9 kr (84,7)
- Soliditeten ökade till 45,7 procent (30,3)
- Till följd av nettoförsäljningar av fastigheter med ca 500 Mkr minskar driftresultatet. På jämförbart fastighetsbestånd är driftresultatet stabilt
- Periodens resultat blev 192,2 Mkr (219,0) varav realiserade värdeförändringar ingår med 9,0 Mkr (44,2). Exklusive realiserade värdeförändringar ökade således periodens resultat med 8,4 Mkr
- Hyresintäkterna uppgick under perioden till 277,5 Mkr (319,1)
- Driftsöverskottet uppgick till 178,9 Mkr (216,0)
- Räntesatsen per 2010-09-30 uppgick till 2,06 procent

Väsentliga händelser under tredje kvartalet

- Omsorgsfastighet i Malmö färdigställd med ett fastighetsvärde om 130 Mkr
- Asken 7 i Åstorp såldes med en vinst om 5 Mkr

Pågående aktiviteter

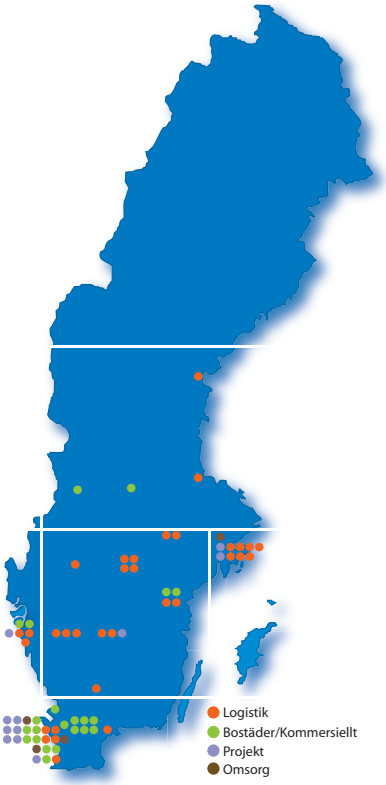
- Fortsatt planerad expansion inom affärsområden Logistik och Omsorg
- Två nya fastigheter förvärvade inom affärsområde Omsorg i Stockholm och Helsingborg

Under första kvartalet 2010 har Brinova förändrat sitt fastighetsinnehav kraftigt och koncenterar nu sin verksamhet mot affärsområdena Logistik och Omsorg. Nettoeffekten på fastighetsvärdet i transaktionerna uppgår till –512 Mkr. Dessa transaktioner samt transaktioner genomförda under 2009 har inneburit förändringar i Brinovas hyresintäkter med ca –40,8 Mkr. Brinovas projektarbete och uthyrningsarbete har förbättrat intäkterna med ca 11,5 Mkr.

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 19 november 2010.

Kundanpassad förädling skapar nya realiserbara värden



Koncernen i siffror

	2010 jul-sep	2009 jul-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
Resultat efter finansiella poster, Mkr	47,9	86,7	221,4	248,2	330,5
Periodens resultat, Mkr	37,6	76,8	192,2	219,0	312,1
Balansomslutning, Mkr	7 265,3	6 959,6	7 265,3	6 959,6	6 795,2
Eget kapital per aktie, kr	126,9	84,7	126,9	84,7	92,6
Resultat per aktie, kr	1,5	3,1	7,4	8,8	12,6
Fastighetsintäkter, Mkr	90,3	105,7	277,5	319,1	427,5
Driftsnetto, Mkr	57,3	72,9	178,9	216,0	288,4
Hyresvärde, Mkr	396,8	449,3	396,8	449,3	432,0
Uthyrbar yta, tkvm	653,4	723,2	653,4	723,2	694,3

Affärsområden

Koncernen Mkr	2010 jul-sep	2009 jul-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
Fördelning per affärsområde					
Fastighetsintäkter					
Logistik	55,9	57,0	172,7	171,9	232,3
Bostäder/Kommersiellt	30,2	46,8	97,1	141,5	187,1
Omsorg	3,6	1,0	5,7	3,2	4,3
Projekt	0,6	0,9	2,0	2,5	3,8
Totalt	**90,3**	**105,7**	**277,5**	**319,1**	**427,5**
Rörelseresultat					
Logistik	41,8	52,8	130,8	142,4	189,4
Bostäder/Kommersiellt	12,1	61,2	55,7	123,2	178,2
Omsorg	3,0	2,8	4,5	2,8	3,8
Projekt	0,4	-3,1	-3,1	-8,2	-7,8
Aktieinnehav	10,5	8,2	21,1	15,4	19,3
Koncerngemensamt	-6,3	-5,7	-20,7	-15,1	-22,2
Totalt	**61,5**	**116,2**	**188,3**	**260,5**	**360,7**

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

Aktieinnehav

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 marknadsnärvaro. Vi deltar också som delägare i skapandet av nya fastighetsbolag.

- Fabege AB
- Wihlborgs Fastigheter AB
- Diös Fastigheter AB
- Klövern AB
- Platzer Fastigheter AB
- Fastighets AB Tornet

Fastighetsinnehav

- Projekt
- Logistik
- Bostäder/Kommersiellt
- Omsorg

Vi gör det vi är bra på

Under det tredje kvartalet 2010 har den nationella ekonomin stabiliserats ytterligare. Börsvärdet för fastighetsbolagen har stärkts inte minst för Brinovas del. Det är glädjande att vi den siste september noterade en slutkurs om 102,00 kronor att jämföras med slutkursen den siste juni om 79,50 kronor. En ökning med 28 procent. Vi har en väl strukturerad räntestrategi som just nu gynnas av det låga ränteläget. Bolagen i vår aktieportfölj går mycket bra och är stabilt rustade för framtiden. Här i ligger mycket av Brinovas övergripande tänk och strategi, att investera i både fastighetsbolag och enskilda fastigheter.

Vår postterminal i Göteborg invigdes under hösten. Det är särskilt glädjande att hela projektet har haft en inriktning för att minska energianvändningen och har på så sätt blivit klassad som en så kallad Green Building.

Inom Logistik har vi enbart fastigheter på strategiska platser i landet. Det är helt avgörande för värdet att läget är attraktivt. Det är precis som med bostadshus. På attraktiva lägen finns det alltid nya intressenter om någon aktör väljer att flytta sin verksamhet, vilket vi kan se när de stora multinationella bolagen får nya ägare långt utanför Europa. Då kommer de att se över sina flöden och omfördela resurserna utifrån ekonomi- och miljöperspektiv.

Vi rustar för att möta ett ökat behov och ett godsflöde till och från öst. Logistikposition Karlshamn är ett läge som har alla de förutsättningar som krävs. Vårt läge befinner sig mitt i den transportkorridor som öppnas upp via EU-projektet East West Transport Corridor II och som kommer att få stor betydelse för norra Europa när Skandinavien så småningom knyts ännu närmare med förbindelsen över Fehmarnbelt. Det är en långsiktig satsning för bolaget.

I vårt yngsta affärsområde Omsorg håller vi ett högt tempo och går en spännande framtid till mötes. Efter etablering i Malmö och Löddeköpinge har vi nu nyligen även förvärvat en fastighet i Helsingborg och i dagarna en fastighet i Stockholm som är en projektfastighet inom Omsorg. Det finns verkligen ett stort behov av moderna och tidsenliga fastigheter inom omsorg. Många av de som finns är äldre och ineffektiva. Vi kommer framöver att förvärva och utveckla fler fastigheter i affärsområdet. Här finns en stor potential för hela koncernen och vi kommer att visa, att vi är en aktör att räkna med.

Vi kommer att se en hel del transaktioner de närmaste åren och vi kommer att koncentrera oss framförallt inom Logistik, Omsorg och tillsammans med våra kunder som opererar hela fastigheter som enanvändare. Att ha Brinova som fastighetspartner har många fördelar. Vi frigör kapital så operatören kan koncentrera sig på sin kärnverksamhet och inte behöver engagera sig i fastighetsförvaltning.

Även vi koncentrerar oss på det vi är bäst på, fastighetsägande.

Helsingborg den 19 november 2010

Anders Silverbåge, VD

„I vårt yngsta affärsområde Omsorg håller vi ett högt tempo"

Delårsrapport
januari–september 2010

Den nya postterminalen i Göteborg är klassad som Green Building.

Uppförande av terminal för Globex Transport AB på Logistikposition Helsingborg Östra med tillhörande kontorsutrymme om 4 000 kvadratmeter som står färdig i början av 2011.

På plats för etableringen i Torsvik fanns Brinovas VD Anders Silverbåge, Torsvik Terminal AB´s VD Ewert Friberg, Skaraslättens Transport representerades av David Strid, stadsdirektör Martin Andreae, Jörgen Andersson från Skanska och Agne Bengtsson från Transab.

Händelser under perioden

Första kvartalet

Tillsammans med Peab och Fabege bildade Brinova 2009 det nya fastighetsbolaget Tornet med inriktning på bostadsfastigheter. Brinovas ägarandel är 10 procent. Utöver att utveckla och förvalta befintligt bestånd kommer Tornet att fokusera på nyproduktion av hyresrätter i regioner med stark efterfrågan. I utbyte mot ägarandelen apporterade Brinova under första kvartalet 2010 in 25 fastigheter med ett marknadsvärde om cirka 607 Mkr.

I december 2009 lämnade Brinova ett erbjudande till aktieägarna i Fastighets AB Fosema som bland annat innebär första steget in i ett nytt affärsområde, Omsorg. Brinovas mål är att bli en av de större aktörerna med fokus på att erbjuda fastigheter inom omsorg, anpassade för äldreomsorg som kännetecknas av flexibilitet och nytänkande. Genom att fokusera på fastigheter på attraktiva lägen ska Brinova gentemot kommuner och andra vårdoperatörer vara en naturlig och intressant part att samarbeta med. En fastighet tillhörande Brinova Omsorg ska vara en väl fungerande arbetsplats och bostad för vård av äldre. Brinova fullföljde erbjudandet till aktieägarna i Fastighets AB Fosema (publ) och vid acceptperiodens utgång hade Brinova totalt 99,3 procent av rösterna och 99,3 procent av kapitalet i Fastighets AB Fosema. Antalet A-aktier i Brinova uppgår efter en nyemission, i samband med erbjudandet, till 1.307.426 och antalet B-aktier till 24.791.656. Genom nyemissionen tillfördes bolaget 82,1 miljoner kronor genom apportegendom. Bolagets aktiekapital uppgår därefter till 260.990.820 kronor fördelat på 26.099.082 stycken aktier.

I slutet av januari togs det första spadtaget för etablering av Brinova Logistikposition Helsingborg Östra. På plats för etableringen fanns Kommunstyrelsens Ordförande i Helsingborg Peter Danielsson, Brinovas VD Anders Silverbåge och vice VD Mikael Halling samt Branch Manager Jerker Nilsson från den första hyresgästen Globex Transport AB. Den första etableringen blir en terminal med tillhörande kontorsutrymme om totalt ca 4 000 kvadratmeter. Inflyttning planeras till början av 2011.

Brinova sålde den 10 mars fastigheter och bostadsrätter i Helsingborg med en vinst efter skatt om 5 Mkr vilken tillfördes resultatet för första kvartalet 2010. Bostadrätterna såldes i fastigheten, Unionen 24, där vi avyttrat ca 40 procent av lägenheterna. Inom våra två affärsområden Bostäder/Kommersiellt och Projekt såldes fastigheter till Wihlborgs Fastigheter AB (publ) till ett fastighetsvärde om 128 Mkr. De avyttrade fastigheterna är Afrika 18, Ametisten 5, Påfågeln 9, Spanien 11 och Tyfonen 1 samt projektfastigheterna Spanien 5 och Ruuth 23. Den totala ytan uppgår till 26 145 kvadratmeter. Frånträde skedde den 31 mars 2010.

Andra kvartalet

Det första spadtaget för uppförande av kombiterminal i Torsvik, några mil söder om Jönköping, togs den 19 april. Kombiterminalen får en markyta om 30 000 kvadratmeter med direkt anslutning för transport via järnväg och europaväg E4. Brinova hyr ut kombiterminalen under 10 år till Torsvik Terminal AB som är ett helägt bolag av Jönköping och Vaggeryds kommuner. Terminalen beräknas vara färdigställd den 1 november 2010.

Brinovas årstämma den 22 april beslutade om en utdelning om 3,50 kr (3,00) per aktie. Bo Forsén omvaldes som styrelsens ordförande tillsammans med

ledamöterna Boel Flodgren, Göran Hellström, Bo Nilsson, Erik Paulsson och Anders Silverbåge. Som revisor valdes Willard Möller och som revisorssuppleant Pär Lövgren. Läs vidare under rubriken Brinovaaktien sidan 12.

Inom affärsområde Omsorg förvärvades fastigheten Löddeköpinge 37:28 i Kävlinge kommun för uppförande av ett modernt äldreboende. Brinova uppför en omsorgsfastighet för 24 boende samt ett verksamhetskontor för Kävlinge kommuns socialtjänst. Kävlinge kommun kommer att driva äldreomsorgen och hemtjänstpersonalen kommer att utgå ifrån fastigheten. Kävlinge kommun tecknar ett långsiktigt hyresavtal med Brinova om 20 år. Den totala investeringen uppgår till ca 60 Mkr.

Brinova sålde inom affärsområde Bostäder/kommersiellt, via bolag, fyra fastigheter, Günter Grass 2, Mejslen 4, Åsen 4 och Madigan 5 i Kristianstad, två avstyckade småhus i Åhus och tre bostadsrätter i Helsingborg med en vinst efter skatt om 4 Mkr, vilken tillförs resultatet för andra kvartalet 2010. Fastigheternas uthyrbara yta uppgick sammanlagt till 3 717 kvadratmeter.

Inom affärsområde Logistik har Brinova tecknat två längre hyresavtal på fastigheterna Vindtunneln 1 i Borås och Regulatorn 2 i Huddinge om 7 respektive 10 år. Den totala uthyrda ytan uppgår till 28 000 kvadratmeter med en årshyra vid full etablering uppgående till ca 18 Mkr.

Tredje kvartalet

Brinova tillträdde, via bolagsförvärv, fastigheten Stora Högesten 1 i Limhamn. Fastigheten förvärvades från Peab Sverige AB, ingår i affärsområde Omsorg och omfattar 5.076 kvm med ett fastighetsvärde om ca 130 Mkr.

Inom affärsområde Bostäder/Kommersiellt såldes fastigheten Godtemplaren 9 i Hässleholm med en uthyrbar yta om 1 390 kvadratmeter. Transaktionen tillförde inget resultat.

Brinova har tecknat avtal om försäljning av fastigheten Asken 7 i Åstorp via bolag. Resultatet av försäljningen om 5 Mkr tillförs resultatet under fjärde kvartalet då även tillträde sker. Fastigheten ingår i affärsområde Bostäder/Kommersiellt och omfattar 2 533 kvadratmeter med ett fastighetsvärde om 26,2 Mkr.

Händelser efter perioden

Fastigheten Helsingborg Unionen 23 har sålts genom bolagsförsäljning. Fastigheten ingick i affärsområde Projekt och ytan uppgick till 558 kvm och fastighetsvärdet till ca 14 Mkr. Tillträde sker fjärde kvartalet och då tillförs även resultatet av affären om ca 2 Mkr.

Brinova har sålt fastigheten Rubanken 10 i Borlänge om 8 843 kvm med en vinst om 6 Mkr, vilken tillförs resultatet för fjärde kvartalet 2010. Fastigheten tillhörde affärsområde Bostäder/kommersiellt och hade ett fastighetsvärde om 21 Mkr.

Under fjärde kvartalet har även tre avstyckade småhus i Åhus sålts och tillträtts, vilket tillfört resultatet en vinst om 2 Mkr.

Brinovas årsstämma den 22 april 2010 beslutade att utse en valberedning bestående av företrädare för de fyra största aktieägarna samt styrelsens ordförande. Valberedningens ledamöter ska i enlighet med beslutet offentliggöras senast sex månader före årsstämman. Sammansättningen nedan baseras på ägandet per ingången av oktober månad 2010. Brinovas valberedning består härmed av Erik Paulsson företrädande Backahill AB, Mats Paulsson företrädande Peab AB, Sara Karlsson, Svante Paulsson jämte styrelsens ordförande Bo Forsén. Valberedningen skall bland annat arbeta fram förslag till styrelse att föreläggas årsstämman för beslut.Vid ägarförändringar ska enligt beslut ny ägarrepresentant utses. Aktieägare inbjuds att komma med förslag och synpunkter till valberedningens ledamöter via e-post valberedning@brinova.se alternativt postadress: Brinova Fastigheter AB, ”Valberedning”, Box 852, 251 08 Helsingborg.

Brinova har köpt räntetak om 1 000 Mkr med en taknivå om 4 procent och en löptid om fem år.

Brinova tecknar avtal om försäljning av fastigheten Frigg 1 i Helsingborg om 18 Mkr. Vinsten om 3 Mkr tillförs fjärde kvartalet 2010.

Brinova tecknar avtal om förvärv av fastigheten Renen 27 i Helsingborg till ett fastighetsvärde om 45 Mkr inom affärsområde Brinova Omsorg. Säljare är det kommunala bolaget Helsingborgshem. Tillträde sker den 3 januari. Renen 27 om 2 961 kvadratmeter är fullt uthyrd som omsorgsfastighet på Ringstorp i Helsingborg med hyresgästerna Helsingborgs Stad och Region Skåne.

Brinova har förvärvat fastigheten Beckomberga 1:7 i Stockholm som en projektfastighet inom Omsorg. Fastigheten omfattar ca 2 900 kvadratmeter med ett fastighetsvärde om 5 Mkr. Tillträde sker under fjärde kvartalet.

Diös har genomfört en nyemission i samband med en fastighetstransaktion med familjen Bengtsson. Huvudägarna i Diös (däribland Brinova) har avstått sina teckningsrätter för att bredda ägandet i Diös Fastigheter. Brinovas ägarandel kommer efter nyemissionens slutförande att uppgå till ca 15,6 procent. Ytterligare information i ärendet återfinns på dios.se.

Delårsrapport
januari–september 2010

Intäkter, kostnader och resultat

Resultaträkningar						
Mkr	2010 jul-sep	2009 jul-sep	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2010 R12 mån	2009 jan-dec
Fastighetsintäkter	90,3	105,7	277,5	319,1	385,9	427,5
Fastighetskostnader	-33,0	-32,8	-98,6	-103,1	-134,6	-139,1
Driftnetto	**57,3**	**72,9**	**178,9**	**216,0**	**251,3**	**288,4**
Central administration	-7,2	-5,9	-22,8	-15,9	-31,2	-24,3
Övriga rörelseintäkter	0,8	0,2	2,1	0,8	3,4	2,1
Realiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	0,0	40,8	9,0	44,2	13,0	48,2
Orealiserade värdeförändringar från förvaltningsfastigheter	–	–	–	–	27,0	27,0
Andel i resultat från intressebolag	8,6	6,8	17,7	12,9	21,7	16,9
Andel i resultat från joint venture	2,0	1,4	3,4	2,5	3,3	2,4
Rörelseresultat	**61,5**	**116,2**	**188,3**	**260,5**	**288,5**	**360,7**
Finansiella intäkter	1,5	2,1	95,9	94,7	100,5	99,3
Finansiella kostnader	-15,1	-31,6	-62,8	-107,0	-85,3	-129,5
Resultat efter finansiella poster	**47,9**	**86,7**	**221,4**	**248,2**	**303,7**	**330,5**
Skatt	-10,3	-9,9	-29,2	-29,2	-18,4	-18,4
Periodens resultat	**37,6**	**76,8**	**192,2**	**219,0**	**285,3**	**312,1**
Periodens resultat fördelat på moderbolagets aktieägare	37,3	76,7	191,5	218,5	284,6	311,6
Periodens resultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	0,3	0,1	0,7	0,5	0,7	0,5
Nyckeltal före och efter utspädning						
Eget kapital, kr per aktie	126,9	84,7	126,9	84,7	126,9	92,6
Periodens resultat, kr per aktie	1,5	3,1	7,4	8,8	11,1	12,6
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	24,8	26,1	24,8	26,1	24,8

Rapport över totalresultat						
Periodens resultat	**37,6**	**76,8**	**192,2**	**219,0**	**285,3**	**312,1**
Periodens övriga totalresultat						
Finansiella tillgångar som kan säljas						
-Värdeförändringar	726,6	520,0	825,1	472,4	927,9	575,2
-Omklassificering pga avyttring [1]	–	–	–	13,3	–	13,3
Säkringsreserv	2,1	8,6	2,1	-18,9	2,2	-18,8
Skatt hänförligt till totalresultat	-15,2	-10,5	-17,6	-6,6	-18,1	-7,1
Summa periodens övriga totalresultat	**713,5**	**518,1**	**809,6**	**460,2**	**912,0**	**562,6**
Summa periodens totalresultat	**751,1**	**594,9**	**1 001,8**	**679,2**	**1 197,3**	**874,7**
Periodens totalresultat fördelat på moderbolagets aktieägare	750,8	594,8	1 001,1	678,7	1 196,6	874,2
Periodens totalresultat fördelat på innehav utan bestämmande inflytande	0,3	0,1	0,7	0,5	0,7	0,5

[1] Tidigare reserverad resultateffekt ingår med cirka -13,3 Mkr avseende aktieförsäljning.

Hyresintäkter

Av Brinovas kontrakterade hyresintäkter utgör intäkter från affärsområde Logistik ca 69 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 2010-09-30

Verksamhet	Löptider	Antal kontrakt	Kontrakterad årshyra, Mkr	Kontrakterad årshyra, %
Logistik	2010-2012	37	83	25%
	2013-2015	24	96	29%
	2016+	14	53	16%
Kommersiellt	2010-2012	121	31	9%
	2013-2015	43	29	8%
	2016+	12	32	9%
Omsorg	2010-2012	0	0	0%
	2013-2015	1	2	1%
	2016+	2	11	3%
Bostäder och övrigt		741	31	
Totalt		**995**	**368**	**100%**

Färdigställande av projekt har ökat intäkterna med ca 12,0 Mkr och försäljningar samt förvärv har påverkat hyresintäkterna med ca –46,4 Mkr jämfört med samma period föregående år.

Fastighetskostnader

Första halvåret 2010 har belastats av högre kostnader för energiförbrukning och snöröjning än ett normalår. Merkostnaden uppgår till ca 7 Mkr.

Central administration

Centrala administrationskostnader har ökat med 6,9 Mkr jämfört med samma period föregående år. En stor del av merkostnaden, 3,5 Mkr, är hänförlig till företagsförvärv.

Personal

	2010-09-30	Varav män	2009-09-30	Varav män
Koncernen	27	52%	31	42%

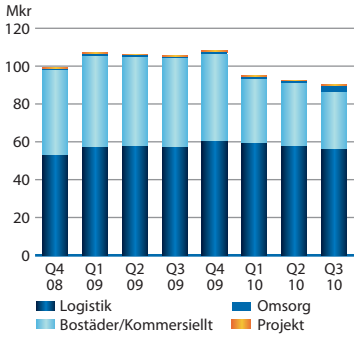
Rörelseresultat

I rörelseresultat ingår realiserade värdeförändringar om 9 Mkr hänförliga till försäljningar inom perioden.

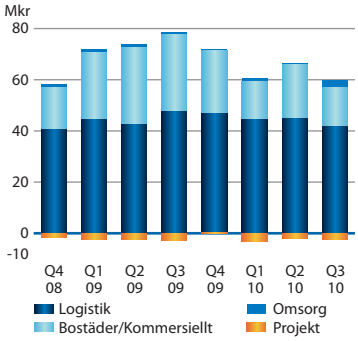
Resultat efter skatt

Resultatet efter skatt jämfört med samma period föregående år har minskat med 26,8 Mkr. Detta beror i huvudsak på lägre realiserade värdeförändringar om 35,2 Mkr samt driftsresultat om 29,3 Mkr från de fastigheter som såldes 2009. Detta uppvägs av en lägre finansiell kostnad om 44,2 Mkr med anledning av lägre räntor och lösta lån.

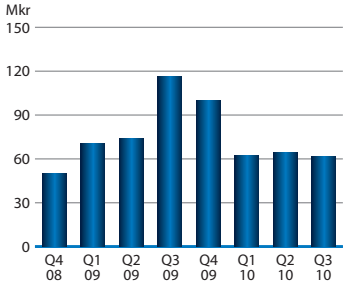
Hyresintäkter per affärsområde



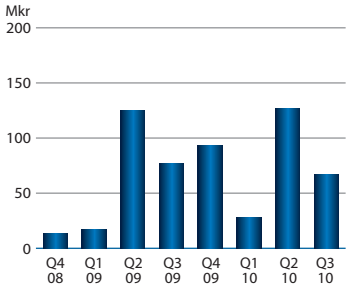
Driftnetto per affärsområde



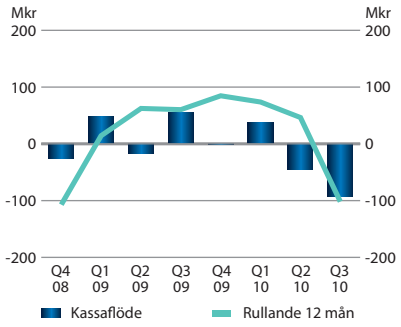
Rörelseresultat



Resultat efter skatt



Kassaflöde per kvartal



Kassaflöde

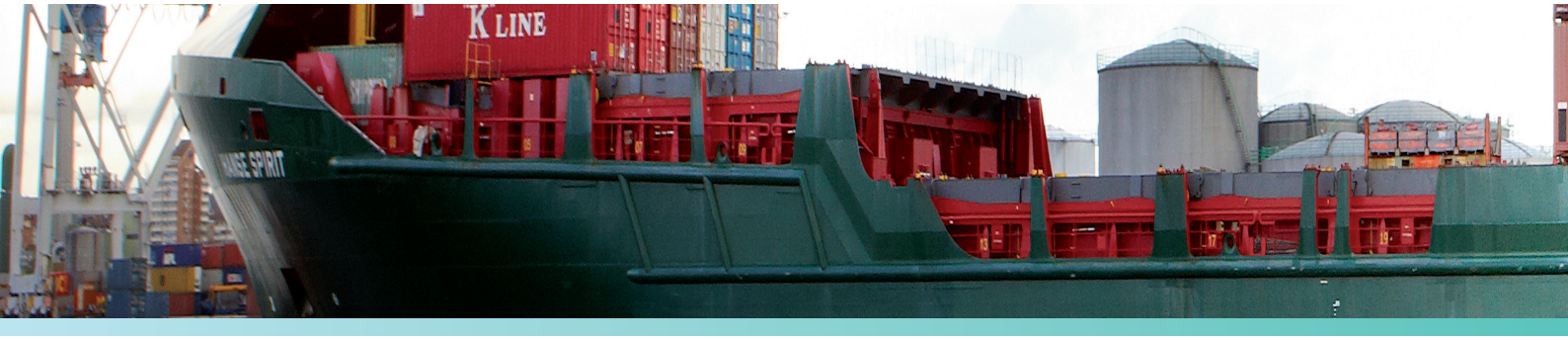
Kassaflöden

Mkr	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
Resultat efter finansiella poster	221,4	248,2	330,5
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-29,0	-44,2	-78,7
Betald skatt	–	–	-5,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten föreförändringar av rörelsekapitalet	**192,4**	**204,0**	**246,6**
Ökning(–)/minskning(+) av rörelsefordringar	-26,2	-4,8	-10,7
Ökning(+)/minskning(–) av rörelseskulder	75,8	161,7	81,8
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**242,0**	**360,9**	**317,7**
Tillgångsförvärv	-63,3	-0,3	-0,8
Avyttring av tillgångar via dotterföretag	78,8	23,3	433,6
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-37,0	-264,7	-295,6
Försäljning av förvaltningsfastigheter	4,4	3,3	53,4
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1,6	-0,4	-0,5
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0,0	2,0	2,5
Ökning(–)/minskning(+) av finansiella fordringar	-83,9	0,6	-33,3
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-102,6**	**-236,2**	**159,3**
Nyemission i minoritet	–	–	3,0
Förändring av lån	-149,0	35,3	-320,9
Utbetald utdelning	-91,3	-74,5	-74,5
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-240,3**	**-39,2**	**-392,4**
Periodens kassaflöde	**-100,9**	**85,5**	**84,6**
Likvida medel vid periodens början	**125,1**	**40,5**	**40,5**
Likvida medel vid periodens slut	**24,2**	**126,0**	**125,1**

Analys av kassaflödet

Periodens kassaflöde uppgår till –100,9 Mkr. Brinova har förvärvat Fastighets AB Fosema men då det i huvudsak skett genom nyemission och betalning med egna aktier har påverkan på kassaflödet blivit marginell. Däremot har förvärvet av Stora Högesten 1 i Malmö, via bolag, påverkat kassaflödet negativt, genom både erlagd köpeskilling och nettoeffekt av lösen/nyupplagda lån, totalt –43 Mkr. De stora posterna under perioden består av utdelning till aktieägarna och nettoförändring på lånen. Positiv påverkan på kassaflödet har bolagsförsäljningarna under första halvåret bidragit med.

Minskning av finansiella fordringar beror huvudsakligen på effekter av emission och utlåning till intressebolag.

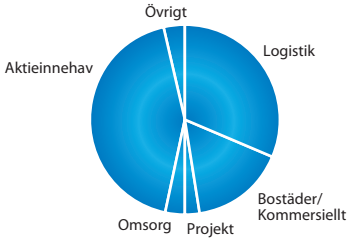


Tillgångar och finansiering

Balansräkningar

Mkr	2010 30-sep	2009 30-sep	2009 31-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3 865,0	4 580,9	4 278,2
Övriga materiella anläggningstillgångar	22,4	23,8	22,9
Finansiella anläggningstillgångar	3 194,6	2 124,7	2 267,9
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	159,1	104,2	101,1
Likvida medel	24,2	126,0	125,1
Summa tillgångar	**7 265,3**	**6 959,6**	**6 795,2**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare	3 312,4	2 102,4	2 298,0
Eget kapital hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	8,2	6,5	6,5
Långfristiga skulder			
Övriga räntebärande långfristiga skulder	3 464,7	4 355,5	4 000,2
Icke räntebärande långfristiga skulder	11,3	11,7	13,5
Uppskjuten skatteskuld	189,3	169,2	163,7
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	97,2	136,4	133,8
Icke räntebärande kortfristiga skulder	182,2	177,9	179,5
Summa eget kapital och skulder	**7 265,3**	**6 959,6**	**6 795,2**

Fördelning av tillgångar per affärsområde



Räntebärande skulder

De räntebärande skulderna, exklusive skulder till delägda bolag uppgick per 30 september till 3 513,5 Mkr (4 407,7). De har minskat jämfört med föregående år. Minskningen beror på lån i sålda bolag. Lån hänförliga till aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klövern uppgår till 931,5 Mkr (991,5). Låneramen uppgick per 2010-09-30 till 3 954,3 Mkr (4 901,8).

Räntebärande skulder per 30 sep 2010

Räntefär-falloår	Mkr	Varav räntetak	Ränta, % [1]	Andel,%
2010	239,0	417,0	1,8	6,8
2011	442,7	375,0	2,2	12,6
2012	583,8	500,0	2,2	16,6
2013	118,0	–	4,6	3,3
2014	2 130,0	2 028,0	1,9	60,7
Totalt	**3 513,5**	**3 320,0**	**2,1**	**100,0**

[1] Avser aktuell genomsnittlig ränta per 2010-09-30. Räntenivån förändras i takt med det generella ränteläget men med begränsning av aktuella räntetak.

Eget kapital

Det egna kapitalet har stärkts via nyemission och sålda återköpta aktier i samband med förvärvet av Fastighets AB Fosema.

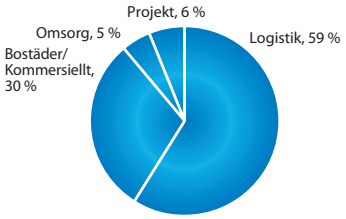
Förändring i eget kapital

Koncernen Mkr	2010 30-sep	2009 30-sep	2009 31-dec
Ingående balans	**2 304,5**	**1 501,3**	**1 501,3**
Lämnad kontant utdelning aktieägare	-91,4	-74,5	-74,5
Nyemission	82,1	–	–
Försäljning egna aktier	22,6	–	–
Förändring innehav utan bestämmande inflytande	1,7	3,4	3,4
Periodens totalresultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	1 001,1	678,7	874,3
Utgående balans	**3 320,6**	**2 108,9**	**2 304,5**
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare, Mkr	3 312,4	2 102,4	2 298,0
Innehav utan bestämmande inflytande, Mkr	8,2	6,5	6,5

Räntesäkringar via räntetak per 30 sep 2010

Startår	Slutår	Ränta, %	Mkr
2005	2010	3,7	272,0
2005	2010	4,0	145,0
2005	2011	3,7	375,0
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			**3 320,0**

Fastighetsbestånd per affärsområde, %



Bokfört värde, 3 886,5 Mkr

Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet omfattade, per 30 september 2010, totalt 94 (121) helägda fastigheter med ett sammanlagt hyresvärde om 396,8 Mkr (449,3) och ett bokfört värde om 3 886,5 Mkr (4 603,6). Fastigheterna är koncentrerade till södra och mellersta Sverige.

Fastighetsbestånd per affärsområde

Affärsområden per 30 sep 2010	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Bokfört värde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %	Kontrakterad årshyra, Mkr
Logistik	30	446,6	2 286,2	236,7	98	231,8
Bostäder/Kommersiellt	46	166,9	1 176,5	131,1	90	118,6
Omsorg	3	8,9	177,2	13,8	100	13,8
Summa	**79**	**622,4**	**3 639,9**	**381,6**	**95**	**364,2**
Projekt	15	31,0	246,6	15,2	24	3,7
Totalt fastigheter	**94**	**653,4**	**3 886,5**	**396,8**	**93**	**367,9**

Förändring i fastighetsbeståndet

Investeringarna i befintliga fastigheter uppgick under perioden till 38,4 Mkr (230,3), varav större delen avser investeringar i nyanläggning av kombiterminal på Barnarps-Kråkebo 1:44 i Jönköping samt investeringar i Vindtunneln 1 och Mörby 5:28. Förvärv av fastigheter har skett genom förvärvet av Fastighets AB Fosema, vilket tillfört 15 fastigheter belägna i Åstorp och Bjuv. Förvärv har även skett av en fastighet i Limhamn (Malmö) och en i Löddeköpinge. Försäljningar avser sju avyttrade fastigheter till Wihlborgs Fastigheter AB (publ), 25 fastigheter till Fastighets AB Tornet, fyra fastigheter i Kristianstad, en fastighet i Hässleholm samt en i Helsingborg.

Fastighetsbestånd	2010-09-30		2009-09-30	
Mkr	Bokfört värde	Antal fastigheter	Bokfört värde	Antal fastigheter
Fastighetsbestånd vid årets ingång	4 300,2	116	4 505,9	138
Förvärv	396,4	17	36,1	1
Investeringar i befintliga fastigheter	38,4		230,3	
Försäljningar	-784,3	-38	-166,4	-19
Fastighetsregleringar mm [1)]	-63,5	-1		1
Komponentavskrivningar rörelsefastighet mm	-0,7		-2,3	
Orealiserade värdeförändringar	–		0,0	
Totalt	**3 886,5**	**94**	**4 603,6**	**121**

[1)] Mer än hälften av bostadsrätterna i Brf Bruksgatan är sålda per 2010-09-30 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. Den senaste externa värderingen genomfördes under tredje kvartalet 2010 med en volym om ca 2 000 Mkr. De externa värderingarna bekräftar de i bokföringen intagna interna värderingarna. Vårt tillämpade avvikelseintervall uppgår till +/- 10 procent.

Aktieinnehav

Brinova har aktieinnehav i de börsnoterade fastighetsbolagen Fabege AB (publ), Wihlborgs Fastigheter AB (publ), Diös Fastigheter AB (publ), Klövern AB (publ) samt i de onoterade fastighetsbolagen Platzer Fastigheter AB och Fastighets AB Tornet.

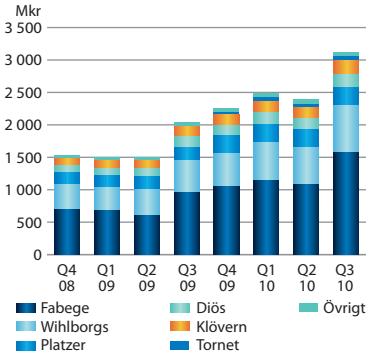
Värdering av aktieinnehav

Vid marknadsvärderingen av aktieinnehaven i Fabege, Wihlborgs, Diös och Klövern per 30 september 2010 uppgick den orealiserade vinsten till 825,1 Mkr (465,0) i förhållande till värdet per 31 december 2009. Brinova redovisar värdeförändringen i aktieinnehavet mot övrigt totalresultat.

Marknadsutsikter

Brinova ser möjligheter att expandera inom affärsområdena Logistik, Omsorg och Projekt de närmaste tre åren. Marknaden för effektiva och rätt placerade logistikfastigheter förväntas öka till följd av företagens koncentration och effektivisering av lagerhantering. Inom omsorg finns ett stort behov av moderna och tidsenliga fastigheter i hela landet. Många av de som finns idag är äldre och ineffektiva. Här finns en stor potential för hela koncernen. Utvecklingen i Öresundsregionen är fortsatt stabil med en ökad nettoinflyttning vilket borgar för ett större intresse både inom bostäder och kommersiellt. Hyresnivåerna och vakanserna är i stort sett oförändrade. Bolagets lokalhyresgäster växer genom sammanslagningar som medför att deras behov av koncentrerade enheter ökar. Inom beståndet finns stora möjligheter att tillgodose dessa önskemål. Detta gör att Brinovas strategi ligger i linje med marknadens efterfrågan på såväl lokaler som bostäder. Återhämtningen på världens börser under 2010 har påverkat Brinovas placeringar i aktieportföljen positivt. Innehaven förväntas skapa en långsiktig avkastning i enlighet med våra finansiella mål.

Aktieinnehav per 30 september 2010, Mkr



Aktieinnehav per 30 sep 2010

	Antal aktier	Andel av kapital och röstetal, %
Fabege	23 291 092	14,3
Wihlborgs	3 866 964	10,1
Platzer	12 500 000	25,0
Diös	5 847 420	18,4
Klövern	6 856 452	4,3
Tornet	1 880	10,0

Aktieinnehav per 30 sep 2010

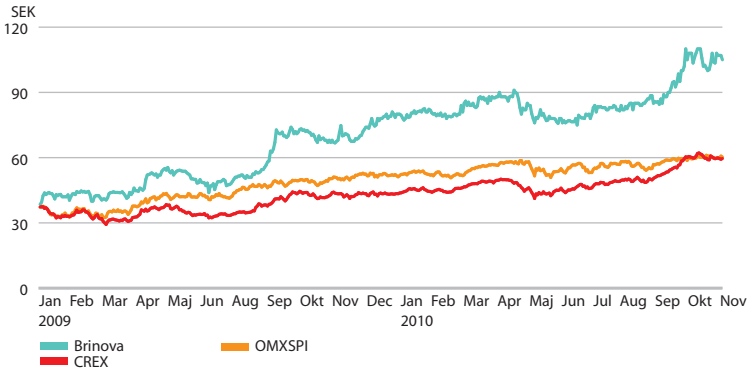
Aktie	Bokfört värde, Mkr
Fabege	1 578,0
Wihlborgs	717,3
Platzer	283,7
Diös	193,6
Klövern	222,1
Tornet	58,4
Övriga delägda bolag	77,0
Summa bokfört värde	**3 130,1**

Brinovaaktien

Brinovas B-aktie

Brinovas B-aktie är noterad på OMX Nordiska Börs i Stockholm, Mid Cap-listan. Stängningskursen den 30 september 2010 var 102,00 kr mot öppningskursen den 4 januari 2010 som var 79,75 kr, vilket innebär en ökning under perioden med 27,9 procent. OMX Stockholm All-Share Index ökade under motsvarande period med drygt 17,7 procent. Under perioden har Brinovaaktien som högst noterats i 102,00 kr och som lägst i 67,25 kr. Se vidare på brinova.se under Ekonomi/Direkt Från Börsen.

Kursutveckling 2009-01-01 – 2010-11-05



Innehav av egna aktier

Brinova har den 28 januari 2010 avyttrat samtliga sina egna aktier i samband med förvärvet av Fastighets AB Fosema.

Vid årsstämman den 22 april 2010 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.

Beräknat utdelningsgrundande resultat

Koncernen Mkr	2010 jan-sep
Periodens resultat exklusive innehav utan bestämmande inflytande	191,5
Återläggning orealiserade värdeförändringar på sålda fastigheter	39,0
Skattekonsekvens	-10,3
Beräknat utdelningsgrundande resultat enligt finansiellt mål	**220,2**

Nyckeltal

Koncernen styrs bland annat med hjälp av ett antal nyckeltal. Tre av dessa mäter de finansiella målen. Avkastningen på eget kapital i fastighetsrörelsen är fortsatt på en hög nivå. Soliditeten i fastighetsrörelsen når upp till målet om 30 procent. Den höga soliditeten är en effekt av ett målinriktat arbete på att sälja och omstrukturera högbelånade fastigheter.

Nyckeltal

	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec	Rullande 12 mån
Finansiella				
Avkastning på eget kapital, %	6,8	12,1	16,4	10,1
Avkastning på totalt kapital, %	4,0	5,4	7,0	5,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,3	3,6	4,6
Soliditet, %	45,7	30,3	33,9	45,7
Rörelseresultat, Mkr	188,3	260,5	360,7	288,5
Resultat efter finansiella poster, Mkr	221,4	248,2	330,5	303,7
Periodens resultat, Mkr	192,2	219,0	312,1	285,3
Balansomslutning, Mkr	7 265,3	6 959,6	6 795,2	7 265,3
Aktierelaterade				
Före och efter utspädning				
Eget kapital per aktie, kr	126,92	84,68	92,56	126,92
Resultat per aktie, kr	7,42	8,82	12,57	11,01
Kassaflöde per aktie, kr	-3,90	3,45	3,41	-3,93
Antal utestående aktier, miljoner	26,1	24,8	24,8	26,1
P/E-tal [1)]	9	7	6	9
Fastighetsrelaterade				
Hyresintäkter, Mkr	277,5	319,1	427,5	385,9
Driftsnetto, Mkr	178,9	216,0	288,4	251,3
Hyresvärde, Mkr [2)]	396,8	449,3	432,0	396,8
Ekonomisk uthyrningsgrad, procent	93	94	94	93
Uthyrbar yta, tkvm	653,4	732,2	694,3	653,4

1) P/E–tal för kvartal beräknas på rullande 12 månader
2) På kvarvarande fastigheter vid periodens slut.

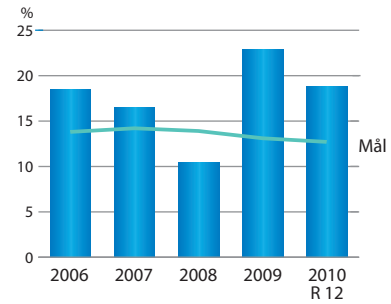
Nyckeltal för koncernen

Avkastningen på eget kapital för koncernen är i nivå med vårt mål. Utvecklingen i vårt aktieinnehav har starkt bidragit till att stärka soliditeten (45,7 %) och det egna kapitalet per aktie (126,92 kr). Det låga ränteläget har bidragit till en räntetäckningsgrad som är långt över målet. För definition av nyckeltal se sista sidan.

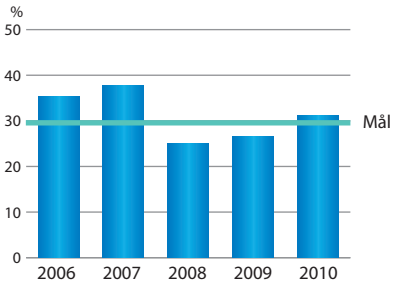
Finansiella mål

Fastighetsrörelsen

Avkastning på eget kapital, fastighetsrörelse

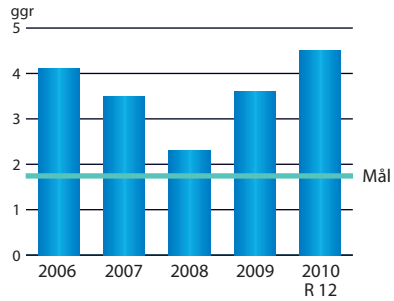


Soliditet, fastighetsrörelse



Koncernen

Räntetäckningsgrad, koncernen



R 12 = rullande tolv månader

Moderbolagets räkningar

Resultaträkningar

Moderbolaget Mkr	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
Nettoomsättning	19,1	20,0	24,5
Kostnad för utförda tjänster	-35,9	-30,7	-41,8
Bruttoresultat	**-16,8**	**-10,7**	**-17,3**
Intäkter från andelar i koncernbolag, joint venture och intressebolag [1)]	44,3	56,4	180,2
Kostnader för andelar i koncernbolag, joint venture och intressebolag [1)]	-3,2	–	-3,2
Rörelseresultat	**24,3**	**45,7**	**159,7**
Finansiella intäkter och kostnader			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	24,4	15,5	20,7
Räntekostnader och liknande kostnader	-43,4	-35,0	-45,7
Resultat före skatt	**5,3**	**26,2**	**134,7**
Skatt på periodens resultat	9,5	7,9	-3,1
Periodens resultat	**14,8**	**34,1**	**131,6**

[1)] I intäkter och kostnader från andelar i koncernbolag, joint venture och intressebolag ingår resultat från andelar i koncernbolag respektive joint venture med 0 Mkr samt resultat från försäljningar av koncernbolag med 41,1 Mkr.

Balansräkningar

Moderbolaget Mkr	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Övriga materiella anläggningstillgångar	0,9	1,1	1,0
Finansiella anläggningstillgångar	2 812,8	2 605,2	2 661,9
Uppskjutna skattefordringar	–	28,8	–
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	1 343,5	561,4	704,8
Likvida medel	19,4	112,2	108,4
Summa tillgångar	**4 176,6**	**3 308,7**	**3 476,1**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	2 057,5	1 858,1	2 029,5
Långfristiga skulder			
Räntebärande långfristiga skulder	55,0	475,0	159,0
Icke räntebärande långfristiga skulder	1,1	3,8	3,3
Uppskjuten skatteskuld	2,1	–	1,5
Kortfristiga skulder			
Räntebärande kortfristiga skulder	2 031,3	940,7	1 257,8
Icke räntebärande kortfristiga skulder	29,6	31,1	25,0
Summa eget kapital och skulder	**4 176,6**	**3 308,7**	**3 476,1**

Omsättningen i moderbolaget består i huvudsak av koncerninterna tjänster. Investeringar gjordes med 177,4 Mkr (3,8). Moderbolaget har löpande under 2009 och 2010 amorterat ner förvärvskrediten avseende Anders Skooghs Byggnads AB, i samma takt som försäljningar i detta bestånd genomförts.

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

Denna delårsrapport är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som i årsredovisningen för 2009. För närmare information om principerna hänvisas till årsredovisningen.

Nya redovisningsprinciper 2010

Nya eller reviderade IFRS samt tolkningsuttalande har inte haft någon väsentlig effekt vid upprättande av Brinovas finansiella rapporter per 30 september 2010.

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 2009 på sidorna 36-39. Inga väsentliga förändringar har uppstått därefter.

Helsingborg den 19 november 2010, Brinova Fastigheter AB (publ)

Styrelsen

Granskningsrapport

Jag har utfört en översiktlig granskning av rapporten för Brinova Fastigheter AB (publ) för perioden 1 januari till 30 september 2010. 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 delårsrapport grundad på min översiktliga granskning.

Jag har utfört min översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410. Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra 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 Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för mig att skaffa mig en sådan säkerhet att jag blir medveten om alla viktiga omständigheter som skulle kunna blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

Helsingborg den 19 november 2010, SET Revisionsbyrå AB

Willard Möller
Auktoriserad revisor

B

SVERIGE
PORTO BETALT

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 inklusive minoritetsintressen i procent av balansomslutningen.

För vidare information vänligen kontakta:

Anders Silverbåge, Verkställande direktör
anders.silverbage@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

Bokslutskommuniké 2010	25 februari 2011
Årsstämma kl. 15.00 i Helsingborg	20 april 2011

Brinova

Brinova Fastigheter AB (publ), Box 852, 251 08 Helsingborg. Telefon 042-449 22 00, fax 042-449 22 99. www.brinova.se
Org.nr. 556594-9566 Styrelsens säte: Helsingborg

RHR Corporate Communication, Malmö
Foto: Arkiv Brinova, Rickard Svensson / Studio-e.