

Delårsrapport

januari – september 2005

Fabege äger sju fastigheter kring Kungsgatan och Norrlandsgatan, bl a Sparven 18 vid Stureplan.



- ▶ Resultat efter skatt uppgick till 1 256 Mkr (607) och vinst per aktie till 12,91 kr (9,99)
- ▶ Hyresintäkterna uppgick till 2 222 Mkr (1 295)
- ▶ För helåret 2005 bedöms resultatet före orealiserade värdeförändringar och skatt uppgå till 1 500 Mkr

Fabege i sammandrag

	juli-sep 2005	juli-sep 2004	jan-sep 2005	jan-sep 2004
Hyresintäkter, Mkr	615	444	2 222	1 295
Driftsöverskott, Mkr	397	280	1 386	786
Resultat efter finansiella poster, Mkr	635	348	1 727	717
Resultat efter skatt, Mkr	457	285	1 256	607
Vinst per aktie, kr	4,74	4,69	12,91	9,99
Soliditet, %	-	-	34	26
Uthyrningsgrad, %	-	-	87	87

Koncernchefens kommentarer

Fortsatt koncentration av beståndet

Efter utdelningen av Öresundsbeståndet (Wihlborgs Syd AB/Wihlborgs Fastigheter AB) i maj har koncentrationen till Stockholmsregionen och våra prioriterade marknader i och kring huvudstaden förstärkts genom både försäljningar och förvärv. Förvaltningsorganisationen har samtidigt effektiviserats ytterligare och omfattar nu en sammanhållen enhet.

Fastigheter utanför våra prioriterade delmarknader och segment kommer successivt att avyttras och upparbetade värden realiserar. Efter andra kvartalet har vi avyttrat 44 fastigheter, varav elva efter rapportperiodens utgång. Bl a har centrumfastigheter i kranskommuner sålts. Samtidigt har innehavet på huvudmarknaderna förstärkts, bl a genom förvärv i innerstaden. På och kring Kungsgatan äger Fabege idag sju fastigheter, de flesta i närheten av Stureplan.

Den 30 september uppgick soliditeten till 34 procent. Om fastighetsaffärer efter periodens utgång beaktas ökar soliditeten till 38 procent.

Utvecklingen under tredje kvartalet

Fabeges uthyrningsgrad var vid utgången av det tredje kvartalet oförändrad, 87 procent, jämfört med föregående kvartal.

Nyuthyrningen under kvartalet uppgick till 36 000 kvm. Uppsägningar uppgick till 49 000 kvm. 21 000 kvm av den under kvartalet uppsagda ytan har avyttrats efter periodens utgång. Nettouthyrningen för befintligt bestånd uppgick således till 8 000 kvm.

Fastighetsmarknaden fortsatte att vara mycket stark, med oförändrat stort intresse från både inhemska och utländska investerare. Under kvartalet avyttrade Fabege 33 fastigheter för 0,4 Mdr med realiserad värdeförändring om 43 Mkr.

Driftsöverskottet uppgick till 397 Mkr (280) och resultatet efter finansiella poster till 635 Mkr (348).

Det bör vid jämförelser noteras att bolaget genom förvärv av det tidigare Fabege och utdelningen av fastigheterna i Öresundsregionen genomgått stora förändringar efter motsvarande period 2004.

Fabege AB (publ), tidigare Wihlborgs Fastigheter AB, är med fastigheter till ett värde om 26,1 Mdr ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Fastighetsbeståndet om 250 fastigheter består i huvudsak av kommersiella fastigheter, främst kontor, och är koncentrerat till Stockholmsregionen. Stockholms innerstad, Kista och Solna utgör några av de viktigare delmarknaderna.

Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiserar vid rätt tidpunkt. Fabeges mål är att ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Totalavkastningen under femårsperioden 2000-2004 uppgick till 392 procent. Fabege-aktien är noterad på O-listan/Attract40 och ingår som enda fastighetsbolag i indexet OMXS 30.

I resultatet för det tredje kvartalet ingår realiserade värdeförändringar på fastigheter, räntederivat och aktier om totalt 367 Mkr. Av realiserade värdeförändringar på fastigheter avser 180 Mkr fastigheter ingående i en större försäljning efter rapportperioden (se sid 5).

Intäkter och resultat¹

Resultat efter finansiella poster uppgick under perioden till 1 727 Mkr (717) och vinst per aktie efter skatt till 12,91 kr (9,99). Hyresintäkterna var 2 222 Mkr (1 295) och driftsöverskottet 1 386 Mkr (786). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 184 Mkr (107). Realiserade värdeförändringar på fastigheter, räntederivat och aktier uppgick till 782 Mkr (17), -81 Mkr (-) respektive 57 Mkr² (-). Räntenettot uppgick till -541 Mkr (-406).

Proformaresultat

Det under andra kvartalet utdelade dotterbolaget Wihlborgs Syd AB ingår i resultaträkningen t o m avstämningsdagen 2005-05-12. Nedanstående proforma för januari-september 2005 är upprättad som om utdelningen av Wihlborgs Syd AB hade skett per 2005-01-01.

	Koncernen totalt	Avgår: Wihlborgs Syd	Fabege exkl Wihlborgs Syd
Resultat jan-sep, Mkr	2 222	262	1 960
Hyresintäkter	-836	-94	-742
Fastighetskostnader	1 386	168	1 218
Driftsöverskott	-6	0	-6
Avskrivningar, inventarier	1 380	168	1 212
Bruttoresultat	-54	-9	-45
Central administration	184	2	182
Realiserade värdeförändr. fastigheter	782	91	691
Orealiserade värdeförändr. dr. fastigheter	2 292	252	2 040
Rörelseresultat	-541	-57	-484
Räntenetto	-81	-3	-78
Orealiserade värdeförändr. dr. räntederivat	57	-	57
Orealiserade värdeförändr. dr. aktier	1 727	192	1 535
Resultat efter finansiella poster	-48	-11	-37
Aktuell skatt	-423	-38	-385
Uppskjuten skatt	1 256	143	1 113
Periodens resultat			

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 9 317 Mkr (11 330) och soliditeten till 34 procent (30). Avkastning på eget kapital uppgick till 16,2 procent (9,7).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 927 Mkr (357). Efter ökning av rörelsekapitalet med 732 Mkr gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 195 Mkr (1 293). Fastighetsförsäljningarna översteg investeringar och förvärv med 3 812 Mkr (-3 265). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning om 4 007 Mkr (-1 972). Betald kontantutdelning uppgick

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-sep 2004 och för balansposter per 2004-12-31. Förvärv av f d Fabege har medfört att bolagets intäkter och balansomsättning ökat betydligt efter jämförelseperioden jan-sep 2004. Fr o m 2005 upprättas koncernredovisningen i enighet med IFRS, vilket har en väsentlig effekt på redovisningen.

² Under tredje kvartalet har aktieinnehavet i Nanook Holding AB omvandlats till aktier i Connecta AB vilka upptagits till verkligt värde.

till 624 Mkr (365). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick, efter skuldminskning, till 78 Mkr (834).

De räntebärande skulderna (exkl undervärde räntederivat om 305 Mkr) uppgick vid periodens slut till 15 247 Mkr (23 703) med en medelränta om 3,39 procent (3,91) exklusive lånelöften och 3,45 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 55 Mkr av konvertibelt förlagslån, 92 Mkr av utnyttjade checkräkningskrediter samt 2 763 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 30 september ingår lånebe-
lopp för pågående projekt med 223 Mkr vars räntor om 8 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 september till 18 månader (15). Av den totala mängden lån med kort ränta, 13 971 Mkr, är 8 840 Mkr förlängda med hjälp av räntesvappar med löptider om tre månader till sju år, medan 400 Mkr täcks av räntetak på 4 procent till 2006. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften uppgick till 6,0 år (4,5).

Den 10 maj trädde Fabeges nya certifikatprogram om maximalt 4 miljarder kr i kraft. Det gamla programmet avvecklas successivt till och med november månad, i takt med att utestående certifikat förfaller.

Ränteförfallostruktur per 2005-09-30

	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	7 454	2,63	49
1–2 år	997	3,57	6
2–3 år	5 000	3,97	33
3–4 år	650	3,92	4
4–5 år	556	5,97	4
> 5 år	590	4,76	4
Totalt	15 247	3,39	100
Undervärde derivat	305		
Totalt inkl derivat	15 552		

Låneförfallostruktur per 2005-09-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år	5 215	3 106
1–2 år	47	47
2–3 år	0	0
3–4 år	2 262	2 108
4–5 år	7 055	4 917
> 5 år	5 069	5 069
Totalt	19 648	15 247
Undervärde derivat		305
Totalt inkl derivat		15 552

Marknadsutveckling

Fabege är verksamt på ett flertal delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Kista och Solna utgör några av de viktigaste marknaderna.

Hyresnivåerna har stabiliserats på de flesta delmarknader. Efterfrågan på yteffektiva, moderna lokaler med bra kommunikationer är överlag god.

Aktiviteten på lokalhyresmarknaden i Stockholms innerstad är fortsatt hög med stark konkurrens mellan marknadens aktörer. I City har marknaden för mindre kontor upp

till 500 kvm stabiliserats. Marknaden på Södermalm är stabil med låg vakansgrad medan Kungsholmen uppvisar en försiktigt positiv utveckling från en situation med relativt hög vakans.

I Kista fortsätter återhämtningen och vakansgraden som uppgår till ca 19 procent är långsamt på väg ned. Det finns ett tydligt intresse från företag utifrån som söker lokaler upp till 2 000 kvm. Företag som redan är etablerade i Kista söker sig mot mer yteffektiva lokaler.

I Solna är vakansgraden relativt hög men det märks ett ökande intresse för området.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd består av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,7 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 2,0 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter på 26,1 miljarder kr. Den 30 september avsåg 97 procent av hyresvärdet kommersiella lokaler medan tre procent avsåg bostäder. Uthyrningsgraden var oförändrad jämfört med föregående kvartal och uppgick totalt till 87 procent.

Fastighetsbestånd per 2005-09-30

	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Bokfört värde ¹ , Mdr	Hyresvärde ² , Mkr	Ek. ut-hyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	45	401	10,2	857	89
Kista	21	296	3,5	359	81
Solna	23	246	3,3	344	82
Övrigt norra Stockholm	93	410	3,1	396	88
Övrigt södra Stockholm	64	651	5,9	688	88
Utanför Stockholm	4	10	0,1	11	90
Totalt	250	2 014	26,1	2 655	87

¹ I bokfört värde/marknadsvärde ingår projekt & mark med 2,6 Mdr.

² Utgående hyra per 2005-09-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknads-hyra på helårsbasis för vakanta ytor.

Förvärv och försäljningar

Under perioden gjordes fastighetsaffärer om totalt 8,4 Mdr. 59 fastigheter avyttrades för 6,5 Mdr med en realiserad värdeförändring om 184 Mkr. 12 fastigheter förvärvades för 1,9 Mdr.

Projekt och investeringar

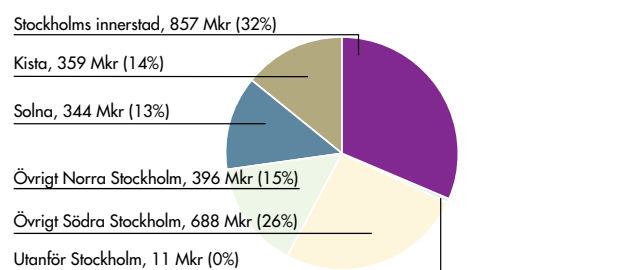
Totalt 604 Mkr (747) varav 540 Mkr i Stockholm investerades i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Färöarna 1 i Kista, Stuten 12 på Norrmalm, Stigbygeln 2 i Solna och Elefanten Mindre 1 på Norrmalm.

Värdeförändringar fastigheter

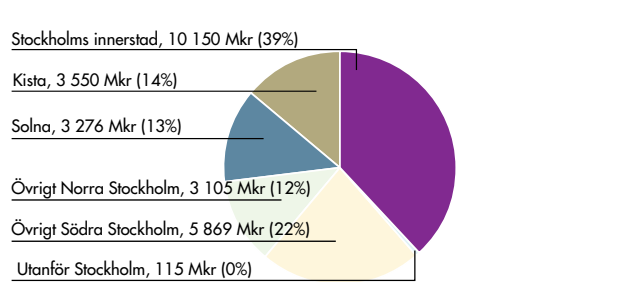
En intern marknadsvärdering³ per fastighet gjordes per den 30 september med utgångspunkt i årsskiftesvärderingen. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 26,1 Mdr. Marknadsvärdet har vid värderingen, i likhet med tidigare år, reducerats med en transaktionskostnad om 3

³ Värdet på fastigheter sålda efter rapportperioden baseras på externa värderingar.

Hyresvärde per geografiskt område, %



Bokfört värde per geografiskt område, %



Fastighetsförvärv

Fastighet	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 1			
Vanda 1	Kista	Tryckeri	26 000
Kvartal 2			
Polacken 25	Norrholm	Kontor	2 470
Sparven 18	Norrholm	Hotell/kontor	8 760
Rovan 1	Huvudsta	Hotell	17 000
Gräddö 2 & 4	Farsta	Kontor	14 426
Hangaren 1	Skarpnäck	Kontor/lager	10 810
Fenix 1	Norrholm	Kontor	3 648
Signalen 1	Södermalm	Kontor	3 318
Ynglingen 10	Östermalm	Kontor	11 052
Stigbygeln 5	Solna	Kontor	7 184
Stigbygeln 6	Solna	Kontor	10 252
Tygeln 3	Solna	Kontor	2 713

Totalt fastighetsförvärv januari-september 2005 117 633

procent, motsvarande lagfartsavgift. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive Wahlborgs Syd AB uppgick under perioden till 691 Mkr, främst till följd av ett bedömt minskat avkastningskrav på marknaden. Viktat genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick i värderingen per 30 september till 6,9 procent och sista december 2004 till 7,2 procent.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick vid periodens slut till 97 kr med beaktande av full skatt (28 procent) och marknadsvärdering av räntederivat. Exklusive värdering av räntederivat och uppskjuten skatt på övervärde⁴ fastigheter uppgick substansvärdet till 120 kr per aktie. Fastighetsförsäljningar (se sid 5) efter rapportperioden innebär att substansvärdet ökar till 123 kr per aktie.

⁴ Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och skattemässiga restvärde.

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Yta, Kvm
Kvartal 1			
Fatburssjön 5, ML65-ML67, (50%)	Södermalm	Kontor	23 750
Drabanten 2	Kungsholmen	Kontor	3 482
Trälaren 1	Södertälje	Industri/lager	3 887
Kvartal 2			
Härden 15 & 18	Vasastan	Kontor	21 715
Gengasen 4	Örby/Älvsjö	Bostad/Kontor	9 744
Lejonet 6	Södertälje	Kontor	10 977
Konvojen 2 (avstyckning fr Hammarby Gärd 7)	Hammarbyhamnen	Mark	
Pennfaktären 11	Norrholm	Kontor	11 400
Antwerpen 2 (50%)	Värtahamnen	Mark	
Neapel 3 (50%)	Värtahamnen	Hotell/Kontor	26 412
Pireus 1 (50%)	Värtahamnen	Industri/lager	2 652
Reval 1 (50%)	Värtahamnen	Industri/lager	2 075
Riga 2 (50%)	Värtahamnen	Garage	1 988
Rotterdam 1 (50%)	Värtahamnen	Industri/lager	15 015
Färöarna 1	Kista	Kontor	58 318
Reykjavik 1	Kista	Kontor	31 817
Lilla Katrineberg 4	Marievik	Kontor	2 296
Marievik 22	Marievik	Kontor	4 800
Marievik 23	Marievik	Kontor	16 992
Marievik 25	Marievik	Kontor	10 712
Marievik 26	Marievik	Kontor	23 895
Marievik 27	Marievik	Kontor	11 500
Marievik 29	Marievik	Garage	
Marievik 30	Marievik	Garage/lager	22
Fatburssjön 8, ML63, (50%)	Södermalm	Kontor	8 000
Kvartal 3			
Tallbacken 7-15 m fl (23 fastigheter)	Sollentuna	Mark	600
Falan 21	Falun	Kontor/Butik	12 124
Kallhäll 9:18	Järfälla	Butik	3 418
Ballerinan 1	Fruängen	Butik	1 997
Dansösen 1	Fruängen	Bostad/Kontor	1 863
Direktrisen 1 (del av)	Fruängen	Butik	3 546
Förkunnelsen 3	Fruängen	Kontor/Butik	4 264
Guvernanten 1	Fruängen	Butik	2 125
Servitrisen 1	Fruängen	Kontor/Butik	826
Åkermyntan 9	Hässelby	Butik	8 382
Bygeln 3	Rågsved	Butik	4 800
Totalt fastighetsförsäljningar januari-september 2005			345 394

Återköp av egna aktier

Fabege inledde under tredje kvartalet återköp av egna aktier enligt beslut av ordinarie bolagsstämma den 9 maj 2005. Fabege återköpte under det tredje kvartalet 5 700 aktier. Innehavet av egna aktier uppgick per den 30 september till 5 700 (-), motsvarande 0,01 procent av antalet registrerade aktier. Återköpen har skett till en snittkurs om 130,82 kr per aktie.

Utdelningspolicy

Styrelsen för Fabege har fastställt följande utdelningspolicy, som ersätter den tidigare:

Bolaget ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinster som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar.

Projektportfölj per 2005-09-30

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde 2005-09-30, Mkr	Tillkommande bygginvestering, Mkr	Hyresvärde ¹⁾ fullt uthyrd, Mkr
Stuten 12	Kontor	Norrmalm	Q4 2005	14 600	83	875	27	61
Elefanten Mindre 1	Kontor	Norrmalm	Q4 2005	5 800	18	216	13	16
Stigbygeln 2/Tömmen 2	Kontor	Solna Station	Q4 2005	10 600	100	176	27	16
Övriga projekt och mark						1 287		
Totalt						2 554		

¹⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 93 Mkr (fullt uthyrt) från 54 Mkr i löpande årshyra per 2005-09-30.

Av hyresvärdet om 93 Mkr är 69 Mkr (75 %) kontrakterat.

Personal

Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Fabege-koncernen till 143 (150).

Övrigt

Valberedning inför bolagsstämma 2006

Vid ordinarie bolagsstämma den 9 maj 2005 beslutades att Fabeges valberedning, som bland annat ska lämna förslag till styrelseledamöter, ska bestå av företrädare för de fyra största aktieägarna vid utgången av tredje kvartalet 2005. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats: Magnus Wärn, AMF Pension (ordförande), Anders Silverbåge, Brinova Fastigheter AB, Erik Törnberg, Investment AB Öresund och Jan Andersson, Robur. Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till nominationcommittee@fabege.se eller brev till Fabege AB, Valberedningen, Box 888, 131 25 Nacka.

Erbjudande om courtagefri handel

Ordinarie bolagsstämma 2005 beslöt att erbjuda aktieägare med aktieinnehav som inte är jämnt delbara med 100 (en börspost) att courtagefritt antingen komplettera innehavet upp till närmaste jämna börspost eller sälja aktier ned till närmaste jämna börspost. Aktieägare med färre än 100 aktier har enligt erbjudandet möjlighet att sälja samtliga aktier courtagefritt. Erbjudandet kommer att genomföras under perioden 7-18 november 2005.

Utsikter för helåret 2005

För helåret 2005 bedöms resultatet före orealiserade värdeförändringar och skatt uppgå till 1 500 Mkr.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Fastighetsförvärv och -försäljningar

Fabege har avyttrat elva fastigheter till det danska företaget Keops EjendomsHolding för 2,9 Mdr med realiserad värdeförändring under fjärde kvartalet om 320 Mkr. Fastigheterna är belägna i Haninge, Huddinge, Sollentuna, Bromma, Nacka, Årsta, Rågsved och Södermalm.

I två affärer har Fabege förvärvat sammanlagt fyra fastigheter i centrala Stockholm och närförorter. Från JM har förvärvats tre fastigheter i Solna/Bergshamra, Kista och Kungsholmen för sammanlagt 335 Mkr. Från AFA Sjuk-

försäkringsaktiebolag har för 350 Mkr förvärvats fastigheten Kåkenhusen 38 på Norrlandsgatan i Stockholm.

Stockholm den 3 november 2005

Fabege AB (publ)

Erik Paulsson

Verkställande direktör

Granskningsrapport

Fabege AB (publ), organisationsnummer 556049-1523

Vi har översiktligt granskat Fabege ABs (publ) delårsrapport januari-september 2005. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för delårsrapporten. Vårt ansvar är att uttala oss om delårsrapporten på grundval av vår översiktliga granskning.

Vår översiktliga granskning har skett enligt den rekommendation som FAR utfärdat. Detta innebär att vi planerat och genomfört den översiktliga granskningen för att med en begränsad säkerhet försäkra oss om att delårsrapporten inte innehåller väsentliga felaktigheter. En översiktlig granskning utgörs i huvudsak av förfrågningar hos bolagets ledningspersonal samt analytisk granskning av finansiella uppgifter, och vårt bestyrkande grundar sig därmed på en begränsad säkerhet jämfört med en revision. Vi har inte utfört en revision och vårt uttalande är därmed inte baserat på en revision. Det har inte kommit fram några omständigheter under vår översiktliga granskning som tyder på att delårsrapporten inte uppfyller kraven enligt börs- och årsredovisningslagarna samt IAS 34.

Stockholm den 3 november 2005

Deloitte AB

Svante Forsberg

Auktoriserad revisor

Resultaträkningar, Mkr						
	2005 juli–sep	2004 jul–sep	2005 jan–sep	2004 jan–sep	2004 jan–dec	Rullande 12 mån okt 04–sep 05
Hyresintäkter	615	444	2 222	1 295	2 169	3 096
Fastighetskostnader	-218	-164	-836	-509	-857	-1 184
Driftsöverskott	397	280	1 386	786	1 312	1 912
Avskrivningar, inventarier	-2	-1	-6	-3	-13	-16
Bruttoresultat	395	279	1 380	783	1 299	1 896
Central administration och marknadsföring	-15	-13	-54	-38	-89	-105
Realiserade värdeförändr. fastigheter	43	33	184	107	128	205
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	208	5	782	17	23	788
Rörelseresultat	631	304	2 292	869	1 361	2 784
Resultat från andelar i intressebolag	-	186	-	254	254	-
Räntenetto	-155	-142	-541	-406	-645	-780
Orealiserade värdeförändr. räntederivat	102	-	-81	-	-	-81
Orealiserade värdeförändr. aktier	57	-	57	-	-	57
Resultat efter finansiella poster	635	348	1 727	717	970	1 980
Aktuell skatt	-9	-	-48	-6	-8	-50
Uppskjuten skatt	-169	-63	-423	-104	422	103
Periodens/Årets resultat	457	285	1 256	607	1 384	2 033
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat	457	285	1 246	607	1 316	1 955
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	4,76	4,69	13,03	9,99	19,30	20,72
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	4,74	4,69	12,91	9,99	19,02	20,35
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	96,1	85,3	96,1	85,3	93,5	96,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	96,8	91,2	96,8	91,2	96,6	96,8
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	96,1	60,8	95,7	60,8	68,2	94,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	96,7	60,8	96,7	60,8	69,4	96,4

Balansräkningar, Mkr			
	2005-09-30	2004-09-30	2004-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	26 065	37 030	36 379
Övriga materiella anläggningstillgångar	13	37	32
Finansiella anläggningstillgångar	259	850	830
Omsättningstillgångar	1 126	509	864
Likvida medel	40	583	298
Summa tillgångar	27 503	39 009	38 403
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 317	10 202	11 330
Avsättningar	1 477	2 937	1 946
Räntebärande skulder	15 552	23 189	23 703
Ej räntebärande skulder	1 157	2 681	1 424
Summa eget kapital och skulder	27 503	39 009	38 403

Förändring eget kapital, Mkr			
	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital enl. IFRS balansräkning 2004-01-01	6 411	6 411	-
Kontantutdelning	-365	-365	-
Valutakursdifferenser	-7	-7	-
Nyemission, förvärv Fabege	3 360	3 360	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	324	324	-
Effekt omklassificering intressebolag	67	67	-
Omföring minoritetens andel exkl årets resultat	156	-	156
Årets resultat	1 384	1 316	68
Eget kapital 2004-12-31	11 330	11 106	224
Effekt av ändrade redovisningsprinciper finansiella instrument (IAS39)	-178	-178	-
Valutakursdifferenser	4	4	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	297	297	-
Utdelning av aktierna i Wihlborgs Syd AB	-2 533	-2 533	-
Kontantutdelning	-624	-624	-
Återköp egna aktier	-1	-1	-
Förändring minoritetens andel genom förvärv aktier	-18	-	-18
Förändring minoritetens andel genom förhandstillträde till aktierna	-216	-	-216
Periodens resultat	1 256	1 246	10
Eget kapital 2005-09-30	9 317	9 317	-

Kassaflödesanalyser, Mkr

	jan-sep 2005	jan-sep 2004	jan-dec 2004
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och orealiserade värdeförändringar	1 516	852	1 354
Betalt finansnetto	-541	-444	-621
Betald inkomstskatt	-48	-51	-39
Förändring övrigt rörelsekapital	-732	936	-757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	195	1 293	-63
Förvärv av dotterföretag	-18	-891	-913
Investeringar och förvärv av fastigheter	-2 519	-4 598	-4 909
Bokfört värde sålda fastigheter	6 320	1 830	2 600
Övriga investeringar (netto)	29	394	120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 812	-3 265	-3 102
Utdelning till aktieägarna	-624	-365	-365
Återköp egna aktier	-1	-	-
Förändring räntebärande skulder	-3 543	1 781	2 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 168	1 416	2 324
Förändring likvida medel	-161	-556	-841
Likvida medel i utdelade bolag	-97	-	-
Likvida medel vid periodens början	298	1 139	1 139
Likvida medel vid periodens slut	40	583	298

Nyckeltal¹⁾

	jan-sep 2005	jan-sep 2004	jan-dec 2004
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	10,7	6,5	7,1
Avkastning på eget kapital, %	16,2	9,7	17,4
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	2,7	2,4
Soliditet, %	34	26	30
Belåningsgrad fastigheter, %	60	63	65
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	2,3	2,1
Aktierelaterade			
Periodens resultat per aktie, kr	12,91	9,99	19,02
Eget kapital per aktie, kr	97	119	119
Kassaflöde per aktie, kr	9,61	11,47	3,64
Utdelning per aktie, kr	-	-	6,50
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningsseffekt, tusental	96 141	85 251	93 474
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningsseffekt, tusental	96 753	91 206	96 630
Genomsnittligt antal aktier före utspädningsseffekt, tusental	95 650	60 769	68 196
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningsseffekt, tusental	96 694	60 769	69 443
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	250	500	492
Fastigheternas bokförda värde, mkr	26 065	37 030	36 379
Uthyrbar yta, kvm	2 014 000	3 159 000	3 194 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	87	87
Överskottsgrad, %	62	61	60

¹⁾ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningsseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2005-09-30 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 55 Mkr (nom 52 Mkr). Lånet löper med en ränta på 5,25% och förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kan ske fram till 2009-09-01. Konverteringskurs 85,70 kr. Vid full konvertering tillkommer 612 035 aktier.

Redovisningsprinciper - övergång till IFRS

Från och med 2005 upprättar Fabege sin koncernredovisning i enlighet med av EU godkända IFRS (International Financial Reporting Standards), vilka även innefattar gällande IAS (International Accounting Standards).

Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Fabege har till och med utgången av 2004 redovisat koncernens finansiella rapporter i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer. För Fabege får övergången till IFRS väsentlig effekt på redovisningen av förvaltningsfastigheter (IAS 40) samt finansiella instrument (IAS 39).

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40 till verkligt värde i balansräkningen samt med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Detta innebär att av- och nedskrivningar på fastigheter försvinner samt att vinster från fastighetsförsäljningar ersätts av realiserade värdeförändringar.

Fabege använder räntederivat för att uppnå önskad räntefallostruktur avseende räntebärande skulder. Räntederivat är ett finansiellt instrument som i enlighet med IAS 39 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas som orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

Övergången till IFRS har skett enligt övergångsreglerna i IFRS 1, vilket innebär att en öppningsbalans har upprättats per 2004-01-01 samt att 2004 har omräknats i enlighet med det nya regelverket. Standarden för finansiella instrument (IAS 39) tillämpas dock, i överensstämmelse med övergångsreglerna, från och med 2005 utan omräkning av 2004. De effekter som redovisas är preliminära och baserade på nu gällande standarder vilka kan komma att ändras fram till den 31 december 2005. Delårsrapporten har i övrigt upprättats i enlighet med samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som framgår av Årsredovisning 2004.

Avstämning mellan tidigare redovisningsprinciper samt IFRS

Årets/periodens resultat, Mkr

	jul-sep 2004	jan-sep 2004	jan-dec 2004
Årets/periodens resultat enl. tidigare redovisningsprinciper	272	668	1 352
Återföring avskrivningar fastigheter	40	112	192
Återföring resultat fastighetsförsäljningar	-60	-321	-384
Förv.fastigheter, realiserade värdeförändringar	33	107	128
Förv.fastigheter, orealiserade värdeförändringar	5	17	23
Uppskjuten skatt, 28 %	-5	24	12
Ändrad redovisning av minoritetens andel ¹⁾	-	-	61
Årets/periodens resultat enligt IFRS	285	607	1 384

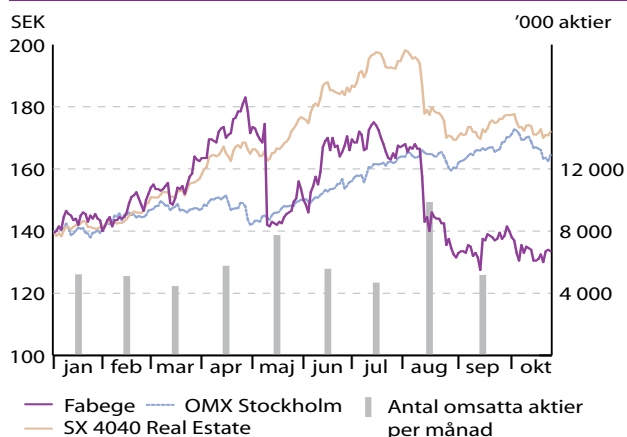
Eget kapital, Mkr

	2004-12-31	2004-09-30	2004-01-01
Eget kapital enl. tidigare redovisningsprinciper	11 120	9 483	6 389
Omvärdering förvaltningsfastigheter	-10	-53	31
Uppskjuten skatt på omvärdering, 28 %	3	15	-9
Ändrad redovisning av minoritetens andel ¹⁾	217	757	-
Eget kapital enligt IFRS	11 330	10 202	6 411

¹⁾ Minoritetens andel skall enligt IFRS 3 redovisas som en del av det egna kapitalet.

Fabegeaktien

Aktiekursutvecklingen



Aktieägare i Fabège per 2005-09-30

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	9 667 415	10,1
Öresund	8 268 600	8,6
AMF Pension	5 030 000	5,2
Robur Fonder	3 569 414	3,7
SHB/SPP Fonder	2 371 835	2,4
Maths O Sundqvist	2 163 022	2,3
HQ Fonder	2 107 243	2,2
Första AP-fonden	1 241 950	1,3
Färgax Förvaltnings AB	1 205 000	1,3
Mats Qviberg	1 196 343	1,3
Utländska aktieägare	30 468 151	31,6
Övriga	28 858 075	30,0
Totalt	96 147 048	100,0

Ekonomisk rapportering

Bokslutskommuniké
Årsredovisning

3 februari 2006
mars 2006

Bolagsstämma 2006

Ordinarie bolagsstämma i Fabège AB (publ) hålls i Stockholm den 4 april 2006 kl 16.00

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Beläningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Eget kapital per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen i relation till antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

Fastigheternas bokförda värde

Bokfört värde för byggnader, mark, pågående nyanläggningar och fastighetsinventarier.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus orealiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

Resultat/vinst per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) i relation till balansomslutning.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.