

Bokslutskommuniké 2005

- ▶ Resultat efter skatt ökade till 2 666 Mkr (1 384) och vinst per aktie efter utspädning till 27,50 kr (19,02)
- ▶ Hyresintäkterna ökade till 2 778 Mkr (2 169)
- ▶ Soliditeten ökade till 41 procent (30)
- ▶ Styrelsen föreslår utdelning om 7,50 kr per aktie (6,50)

Fabege i sammandrag

	okt-dec 2005	okt-dec 2004	jan-dec 2005	jan-dec 2004
Hyresintäkter, Mkr	556	874	2 778	2 169
Driftsöverskott, Mkr	336	526	1 722	1 312
Resultat efter finansiella poster, Mkr	1 034	253	2 761	970
Resultat efter skatt, Mkr	1 410	777	2 666	1 384
Vinst per aktie efter utspädning, kr	14,58	8,20	27,50	19,02
Soliditet, %	-	-	41	30
Uthyrningsgrad, %	-	-	86	87

Koncernchefens kommentarer

Resultat efter skatt + 93 procent

Fabege gjorde under 2005 sitt hittills bästa resultat då resultatet efter skatt ökade med 93 procent till 2 666 Mkr. Vinsten per aktie ökade till 27,50 kr. Soliditeten stärktes till 41 procent. Fabege står väl rustat för att kunna hantera såväl en ränteutveckling uppåt som intressanta affärsmöjligheter.

2005 var ett mycket händelserikt år för Fabege. Det inleddes med integration av det tidigare Fabege, som förvärvats 2004, och fortsatte under våren med namnbyte och koncentration till Stockholmsregionen, efter utdelning av Öresundsfastigheterna. Omsättningen i fastighetsportföljen var hög och uppgick under året till 17 miljarder kr, varav försäljningar 14 miljarder kr. De omfattande fastighetsaffärerna i slutet av året medförde ytterligare koncentration av fastighetsbeståndet till ett antal prioriterade delmarknader i regionen. Bland annat avyttrades fastigheter i kranskommuner som Haninge, Huddinge, Sollentuna och Järfälla, samtidigt som beståndet i Stockholms innerstad stärktes.

I slutet av året träffade Fabege en överenskommelse med Ratos och Lehman Brothers Real Estate Partners om förvärv av 82,4 procent av aktierna i Fastighets AB Tornet för 146 kr per aktie, totalt 3,1 miljarder kr. Fabege tillträdde aktierna den 1 februari 2006. Tornets övriga aktieägare erbjuds 146 kr per aktie alternativt ett aktiebyte. Vid ett förvärv av Tornet avser Fabege att fortsätta det pågående arbetet med att koncentrera bolagets fastighetsbestånd. Detta kommer att ske i linje med den strategiska plan som ligger till grund för Fabeges verksamhet. Ett fullständigt prospekt kommer att publiceras den 10 mars (Se även pressmeddelande 2006-02-03 avseende Erbjudandet.).

Fabeges verksamhet och utveckling

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett antal delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsregionen. Fastigheterna i Stockholms innerstad, Kista och Solna svarar för drygt 60 procent av koncernens hyresvärde. Fabege förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen är föremål för ständig utveckling genom försäljningar och förvärv. Realiserande av värden är en naturlig och viktig del av verksamheten. Bolaget, som fram till maj 2005 hette Wihlborgs Fastigheter, har genomgått stora förändringar under senare år. Från att ha varit verksam i flera regioner med ett relativt stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen har koncentration skett till Stockholmsregionen med fokus på kommersiella lokaler. Under 2004 förvärvades det tidigare Fabege.

Resultat och utdelning per aktie, kr¹

	2005	2004	2003	2002	2001	2000
Resultat	27,50	19,51	11,66	15,55	8,46	7,42
Utdelning	7,50 ²	6,50	6,00	4,50	4,00	3,50

¹ Resultat per aktie har beräknats efter utspädnings effekter. 2000-2001 har omräknats med hänsyn till under år 2002 genomförd split. Resultat per aktie för 2004-2005 är beräknad i enlighet med IFRS

² Enligt styrelsens förslag

Utvecklingen under fjärde kvartalet

Driftsöverskottet uppgick under kvartalet till 336 Mkr (526) och resultat efter finansiella poster till 1 034 Mkr (253). I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat om totalt 165 Mkr.

Under kvartalet avyttrade Fabege 39 fastigheter för 7,3 miljarder kr med en realiserad värdeförändring om 675 Mkr. De största försäljningarna var elva fastigheter till Keops EjendomsHolding för 2,9 miljarder kr, 21 fastigheter till GE Real Estate Norden för 2,1 miljarder kr och fastigheten Stuten 12 (Kungstrappan) till Bank of Ireland Private Banking för 1,2 miljarder kr. Bland förvärven kan nämnas Kåkenhusen 38 på Norrlandsgatan för 350 Mkr och Läraren 5 på Norra Bantorget för 225 Mkr. Båda fastigheterna förvärvades från AFA Sjukförsäkrings AB.

Fabeges uthyrningsgrad var vid utgången av året 86 procent – en minskning med en procentenhet jämfört med tredje kvartalet. Hela minskningen är en följd av att fastigheter med högre uthyrningsgrad än genomsnittet avyttrats. Nyuthyrningen för befintligt bestånd uppgick under kvartalet till 31 000 kvm, medan uppsägningarna uppgick till 14 000 kvm.

Intäkter och resultat¹

Resultat efter finansiella poster uppgick för helåret 2005 till 2 761 Mkr (970) och vinst per aktie efter utspädning till 27,50 kr (19,02). Resultatförbättringen beror i huvudsak på kraftigt ökade realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Hyresintäkterna var 2 778 Mkr (2 169) och driftsöverskottet 1 722 Mkr (1 312). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 859 Mkr (128). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 844 Mkr (23), varav 432 Mkr på kvarvarande bestånd, medan värdeförändring på räntederivat och aktier uppgick till 22 Mkr (-) respektive 59 Mkr (-). Räntenettot uppgick till -669 Mkr (-645).

Skatt

Skattekostnaden (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick till -95 Mkr (414). Den låga skattekostnaden beror i huvudsak på återföring av uppskjutna skatter i samband med försäljningar. Aktuell skatt påverkas även positivt av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar samt utnyttja ackumulerade underskottsavdrag.

Per 2005-12-31 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till ca 5,5 Mdr. Kvarstående underskottsavdrag uppgick vid samma tidpunkt till ca 2,4 Mdr.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-dec 2004 och för balansposter per 2004-12-31. Förvärvet av f d Fabege under 2004 samt årets utdelning av Wihlborgs Syd och stora nettoförsäljning av fastigheter har haft väsentlig effekt på intäkter, resultat och balansslutning.

Resultat exklusive Wihlborgs Syd

Det under andra kvartalet utdelade dotterbolaget Wihlborgs Syd AB ingår i resultaträkningen till och med avstämningsdagen 2005-05-12. Nedanstående resultaträkning för januari-december 2005 är upprättad som om utdelningen av Wihlborgs Syd AB hade skett per 2005-01-01.

	Koncernen	Avgår	Fabege exkl
Resultat jan-dec, Mkr	totalt	Wihlborgs Syd	Wihlborgs Syd
Hysesintäkter	2 778	262	2 516
Fastighetskostnader	-1 056	-94	-962
Driftsöverskott	1 722	168	1 554
Avskrivningar, inventarier	-8	-	-8
Bruttoresultat	1 714	168	1 546
Central administration	-68	-9	-59
Realiserade värdeförändringar fastigheter	859	2	857
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	844	91	753
Rörelseresultat	3 349	252	3 097
Räntenetto	-669	-57	-612
Värdeförändr. räntederivat	22	-3	25
Värdeförändr. aktier	59	-	59
Resultat efter finansiella poster	2 761	192	2 569
Aktuell skatt	-85	-11	-74
Uppskjuten skatt	-10	-38	28
Periodens resultat	2 666	143	2 523

Ränteförallostruktur per 2005-12-31

	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	4 511	2,86	37
1-2 år	3 396	3,90	27
2-3 år	2 600	3,91	21
3-4 år	705	4,00	6
4-5 år	500	6,08	4
> 5 år	590	4,76	5
Totalt	12 302	3,65	100
Undervärde derivat	201		
Totalt inkl derivat	12 503		

Läneförallostruktur per 2005-12-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år	3 600	2 418
1-2 år	46	46
2-3 år	0	0
3-4 år	2 255	2 156
4-5 år	7 055	2 526
> 5 år	5 540	5 156
Totalt	18 496	12 302
Undervärde derivat		201
Totalt inkl derivat		12 503

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 10 727 Mkr (11 330) och soliditeten till 41 procent (30). Soliditeten stärktes genom de omfattande fastighetsförsäljningarna under året. Avkastning på eget kapital uppgick till 24 procent (17).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 1 746 Mkr (694). Efter ökning av rörelsekapitalet med 3 393 Mkr, främst till följd av fastighetsförsäljningarna i slutet av rapportperioden och där frånträde/slutreglering ej skett, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om -1 647 (-63). Fastighetsförsäljningarna översteg investeringar och förvärv med 8 631 Mkr (-3 102). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning om 6

984 Mkr (-3 165). Betald kontantutdelning uppgick till 624 Mkr (365). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 71 Mkr (298).

De räntebärande skulderna (exklusive undervärde räntederivat om 201 Mkr) uppgick vid periodens slut till 12 302 Mkr (23 703) med en medelränta om 3,65 procent (3,91) exklusive lånelöften och 3,75 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 55 Mkr av konvertibelt förlagslån och 2 395 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingår lånebelopp för pågående projekt med 296 Mkr vars räntor om 10 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 19 månader (15). Av den totala mängden lån med kort ränta, 11 251 Mkr, är 8 740 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider om tre månader till sju år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 6,9 år (4,5).

Marknadsutveckling

Fabege är verksamt på ett flertal delmarknader i och kring Stockholm, varav innerstaden, Kista och Solna utgör de viktigaste.

Hysesnivåerna stabiliserades på de flesta delmarknader under 2005. Allmänt sett är det god efterfrågan på moderna, yteffektiva lokaler med hög teknisk standard. Då det finns ett ökande utbud av denna typ av lokaler är prispressen stor på lokaler med äldre standard och mindre intressanta lägen.

I City är aktiviteten hög med god efterfrågan på lokaler om 100-1 000 kvm, medan konkurrensen om intressenterna till större ytor är hög. På Malmarna är marknaden stabil med en god efterfrågan, inte minst från företag utanför tullarna som söker lokaler mer centralt.

Marknaden i Kista präglas fortfarande av Ericssons och andra storföretags effektiviseringar, men intresset från företag utifrån som söker lokaler i Kista har ökat. Hyrorna har stabiliserats och uthyrningsgraden ökar om än i långsam takt. För att utveckla och marknadsföra Kista som attraktiv etableringsort har Fabege bildat en särskild projektgrupp som började sitt arbete under det fjärde kvartalet.

I Solna kan ett ökat intresse för lokaler märkas, dock är vakansgraden fortfarande ganska hög. I Solna, liksom för marknaden generellt, måste produkter som erbjuds i dagens marknadssituation vara moderna och effektiva.

Fastighetsbestånd och förvaltning

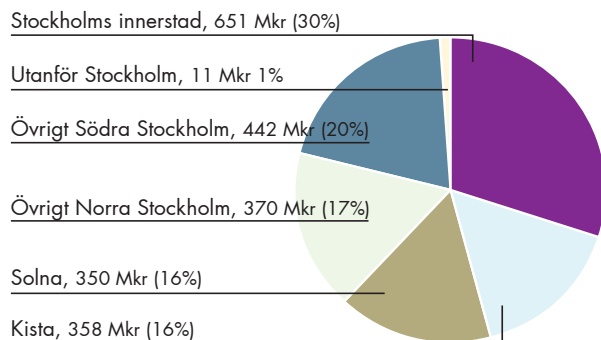
Fabeges fastighetsbestånd består av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,2 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 1,7 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter på 21,3 miljarder kr. Den 31 december avsåg 96 procent av hyresvärdet kommersiella lokaler medan 4 procent avsåg bostäder. Uthyrningsgraden var 86 procent, en procentenhet lägre än föregående kvartal till följd av försäljningar av fastigheter med hög uthyrningsgrad.

Fastighetsbestånd per 2005-12-31

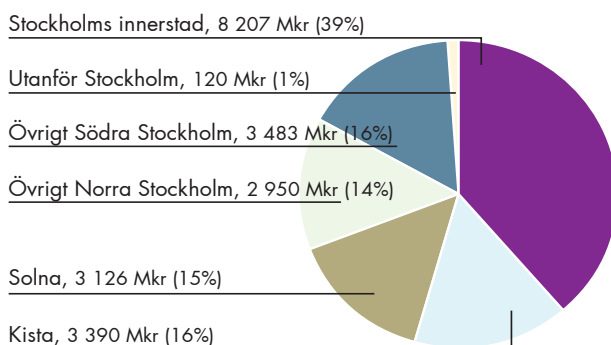
	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Bokfört-värde ¹ , Mdr	Hyres-värde, Mkr	Ek. ut-hyrnings-grad, %
Stockholms innerstad	38	303	8,2	651	88
Kista	21	294	3,4	358	84
Solna	19	233	3,1	350	83
Övrigt norra Stockholm	82	375	3,0	370	88
Övrigt södra Stockholm	55	498	3,5	442	86
Utanför Stockholm	4	10	0,1	11	90
Totalt	219	1 713	21,3	2 182	86

¹ I bokfört värde/marknadsvärde ingår projekt & mark med 1,7 Mdr.

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	Norrmalm	Kontor	2 470
Sparven 18	Norrmalm	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	Norrmalm	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
Kvartal 4			
Kåkenhusen	Norrmalm	Kontor	7 600
Skogskarlen 1 & 2	Solna	Kontor	9 068
Holar 1	Kista	Kontor	5 616
Paradiset 23	Stadshagen	Kontor/lager	11 682
Läraren 5	Norrmalm	Kontor/bostäder	11 125
Lidarände 1	Kista	Kontor/lager	13 900

Totalt fastighetsförvärv januari-december 2005 176 624

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 1			
Fatbursjön 5, ML65-ML67, (50%)	Södermalm	Kontor	23 750
Drabanten 2	Kungsholmen	Kontor	3 482
Trålaran 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 Gård 7)	Hammarbyhamnen	Mark	
Pennfåktaren 11	Norrmalm	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
Fatbursjön 8, ML63, (50%)	Södermalm	Kontor	8 000
Kvartal 3			
Tällbacken 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
Direkrisen 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
Kvartal 4			
Jordbromalm 6:11	Haninge	Ind/lager	4 252
Söderbymalm 3:462	Haninge	Kontor	52 698
Söderbymalm 3:481	Haninge	Kontor	14 878
Söderbymalm 3:482	Haninge	Kontor	10 703
Medicinaren 19	Huddinge	Övrigt/kontor	38 685
Tröskan 9	Sollentuna	Kontor	1 784
Ålänningen 7	Bromma	Kontor	3 352
Sicklaön 358:1	Nacka	Kontor	16 630
Görväln 1	Årsta	Kontor	3 606
Smällekligan 3	Rågsved	Ind/lager	2 092
Postiljonen 17	Södermalm	Kontor/övrigt	6 384
Stuten 12	Norrmalm	Kontor/butik	14 640
Skjutsgossen 12	Södermalm	Kontor/butik	31 983
Fyrkanten 11	City	Kontor/butik	6 685
Veddesta 2:37	Veddesta	Ind/lager	2 895
Veddesta 2:65	Veddesta	Ind/lager	15 540
Veddesta 2:69	Veddesta	Kontor/butik	1 797
Veddesta 2:73	Veddesta	Kontor/Industri/Lager	6 776
Gårdsmygen 4	Sollentuna	Kontor/butik	2 367
Elektriken 2	Sollentuna	Kontor/Industri/Lager	2 492
Päronet 1	Sundbyberg	Ind/lager	4 219
Mandelblomman 3	Lunda	Ind/lager	1 813
Furudal 2	Lunda	Ind/lager	1 840
Blästern 14	Vasastaden	Kontor/Industri/Lager	15 558
Härden 14	Vasastaden	Kontor/Industri/Lager	8 756
Lustgården 11	Stadshagen	Kontor/Industri/Lager	9 633

forts. Fastighetsförsäljningar			
Fastighet	Område	Kategori	Yta, kvm
forts Kvartal 4 Lustgården 12	Stadshagen	Kontor/Butik/ Industri/Lager	19 127
Tegeludden 8	Gärdet	Kontor/Butik/ Industri/Lager	12 247
Tegeludden 16	Gärdet	Kontor	7 590
Torsnäs 1	Kista	Kontor	14 500
Holar 1	Kista	Kontor	5 616
Gelbgjutaren 4	Hagalund	Kontor/Indu- stri/Lager	2 189
Mjölner 4	Hagalund	Kontor/Indu- stri/Lager	4 428
Ugnen 3	Hagalund	Kontor/Butik/ Industri/Lager	1 974
Ugnen 7	Hagalund	Kontor/Butik/ Industri/Lager	4 983
Runö 7:14	Åkersberga	Mark	0
Högsätra 11	Sätra	Kontor/Lager	1 305
Hammarby Gärd 8, del av	Hammarby- hamnen	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar januari-december 2005 (exkl Wihlborgs Syd)			701 411

Förvärv och försäljningar

Under året gjordes fastighetsaffärer om totalt 17 miljarder kr. 98 fastigheter avyttrades för 13,8 miljarder kr med en realiserad värdeförändring om 859 Mkr (128). 18 fastigheter förvärvades för 2,9 miljarder kr.

Projekt och investeringar

Totalt 830 Mkr (1 022), varav 766 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 och Elefanten Mindre 1 på Norrmalm samt Stigbygeln 2 i Solna.

Värdeförändringar fastigheter

Fabeges fastighetsbestånd externvärderades per den 31 december 2005. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 21,3 miljarder kr. Marknadsvärdet har vid värderingen, i likhet med tidigare år, reducerats med en transaktionskostnad om tre procent, motsvarande lagfartsavgift. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive Wihlborgs Syd AB uppgick under året till 753 Mkr, främst till följd av ett bedömt minskat avkastningskrav på marknaden. Viktat genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick i värderingen per den 31 december till 6,7 procent (7,2).

Projektportfölj per 2005-12-31								
Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde 2005-12-31, Mkr	Tillkommande bygginvestering, Mkr	Hyresvärde ¹⁾ fullt uthyrd, Mkr
Glädjen 12	Kontor	Stadshagen	Q4 2006	11 800	100	130	100	20
Elefanten Mindre 1	Kontor	Norrmalm	Q2 2006	5 800	42	230	7	16
Övriga projekt och mark						1 335		
Totalt						1 695		

¹⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 36 Mkr (fullt uthyrt) från 3 Mkr i löpande årshyra per 2005-12-31. Av hyresvärdet om 36 Mkr är 27 Mkr (75 %) kontrakterat.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december till 111 kr med beaktande av full skatt (28 procent) och marknadsvärdering av räntederivat. Exklusive värdering av räntederivat och uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 128 kr per aktie.

Återköp av egna aktier

Fabeges innehav av egna aktier uppgick per den 31 december till 5 700 (-), motsvarande 0,01 procent av antalet registrerade aktier. Återköpen har skett till en snittkurs om 130,82 kr per aktie.

Förvärv av 82,4 procent av aktierna i Fastighets AB Tornet

Fabège träffade den 23 december en överenskommelse med Ratos och Lehman Brothers Real Estate Partners om förvärv av samtliga aktier i LRT Acquisition AB med ett ägande av 21 307 711 aktier, motsvarande 82,4 procent, i Fastighets AB Tornet. Köpeskillingen uppgår till 146 kr per aktie, 3,1 miljarder kronor. Fabège tillträdde aktierna den 1 februari 2006 och Fastighets AB Tornet medtages i Fabeges koncernredovisning från denna tidpunkt. Se även pressmeddelande 2006-02-03 om erbjudande till Tornets övriga aktieägare.

Personal

Vid årets slut uppgick antalet anställda i Fabège-koncernen till 142 (148).

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 124 Mkr (63) och nettoresultatet till 2 781 Mkr (693). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (5 211). Bolagets likvida medel uppgick den 31 december till 59 Mkr (226). Moderbolaget tillämpar RR32 "Redovisning för juridiska personer".

Förslag till ordinarie bolagsstämma

Styrelsen kommer att föreslå ordinarie bolagsstämma att besluta om:

- utdelning om 7,50 kr (6,50) per aktie
- apportemission om högst det antal aktier som krävs för att betala för de Tornetaktier som ännu inte ägs av Fabege
- att ge styrelsen bemyndigande att till nästa ordinarie bolagsstämma återköpa Fabege-aktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier
- att bemyndiga styrelsen att genomföra ett erbjudande till Fabeges aktieägare att courtagefritt köpa eller sälja aktier för att uppnå jämna börsposter

Övrigt

Försäljning av hela innehavet i Connecta
Fabege avyttrade den 8 november hela innehavet om 2 434 997 aktier i Connecta AB, motsvarande 23,4 procent av bolagets kapital och röster. Resultateffekten för 2005 avseende aktier i Connecta uppgick till 59 Mkr.

11 646 aktieägare deltog i courtagefri handel
Ordinarie bolagsstämma 2005 beslutade att erbjuda aktieägare med aktieposter som inte var jämnt delbara med 100 (en aktiepost) att courtagefritt antingen komplettera innehavet upp till närmaste jämna börspost eller sälja aktier ned till närmaste jämna börspost. Erbjudandet genomfördes den 7-18 november 2005.

11 646 aktieägare valde att delta i erbjudandet. Sammantaget resulterade erbjudandet i nettoköp av 180 877 aktier. Priset per aktie blev 140,70 kr.

Händelser efter periodens utgång

Fabege utvecklar ett nytt modedistrikt i Järla Sjö
Fabege presenterade i början av 2006 satsningen på ett nytt modedistrikt i Järla Sjö där Stockholm Modecenter ska utveckla och modernisera sitt koncept. Ambitionen är att skapa ett av norra Europas intressantaste modedistrikt. Initialt kommer cirka 300 modeföretag att finnas i det nya modedistriktet i Järla Sjö. Arbetet med att finna nya och spännande varumärken pågår. Fabege är både fastighetsägare och ägare till Stockholm Modecenter. Stockholm Modecenter drivs som ett självständigt bolag inom Fabege med affärsidén att vara en affärsplats för framtidens modebransch med handel och inspiration i fokus.

Affären med GE Real Estate fullföljs

Den 13 januari 2006 förvärvade Fabege fastigheten Klamparen 10 för 0,7 miljarder kronor och därigenom fullföljdes affären mellan Fabege och GE Real Estate den 22 december 2005 när Fabege avyttrade 21 fastigheter.

Utsikter för 2006

Med ett starkt årsbokslut för 2005 är Fabege väl förberett för ett nytt års utmaningar och möjligheter. Fastighetsbeståndet har i rask takt allt mer koncentrerats till prioriterade marknader och förvaltningseffektiva enheter i Stockholmsregionen och detta strukturarbete kommer att fortsätta under 2006. Fastighetsmarknaden bedöms vara fortsatt stark under året med en betydande transaktionsvolym. För Fabege är förutsättningarna sammantaget goda för en fortsatt bra utveckling under 2006.

Stockholm den 3 februari 2006

Fabege AB (publ)

Styrelsen

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Frågor kring rapporten besvaras av:

Erik Paulsson, VD, tel 08-555 148 18, 0733-87 18 18

Olle Knaust, vVD, tel 08-555 148 10, 0733-87 18 10

Mats Berg, informationschef, tel 08-555 148 20, 0733-87 18 20

Resultaträkningar, Mkr				
	okt-dec 2005 3 mån	okt-dec 2004 3 mån	jan-dec 2005 12 mån	jan-dec 2004 12 mån
Hysesintäkter	556	874	2 778	2 169
Fastighetskostnader	-220	-348	-1 056	-857
Driftsöverskott	336	526	1 722	1 312
Avskrivningar, inventarier	-2	-10	-8	-13
Bruttoresultat	334	516	1 714	1 299
Central administration och marknadsföring	-14	-51	-68	-89
Realiserade värdeförändr. fastigheter	675	21	859	128
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	62	6	844	23
Rörelseresultat	1 057	492	3 349	1 361
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	254
Räntenetto	-128	-239	-669	-645
Värdeförändr. räntederivat	103	-	22	-
Värdeförändr. aktier	2	-	59	-
Resultat efter finansiella poster	1 034	253	2 761	970
Aktuell skatt	-37	-2	-85	-8
Uppskjuten skatt	413	526	-10	422
Periodens/Årets resultat	1 410	777	2 666	1 384
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat	1 410	709	2 656	1 316
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	14,67	8,59	27,73	19,30
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	14,58	8,20	27,50	19,02
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	96,1	93,5	96,1	93,5
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	96,8	96,6	96,8	96,6
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	96,1	90,5	95,8	68,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	96,8	95,4	96,7	69,4

Balansräkningar, Mkr			
	2005-12-31	2005-09-30	2004-12-31
Tillgångar			
Förvaltnings fastigheter	21 296	26 065	36 379
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	13	32
Finansiella anläggningstillgångar	330	259	830
Omsättningstillgångar	4 185	1 126	864
Likvida medel	71	40	298
Summa tillgångar	25 893	27 503	38 403
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 727	9 317	11 330
Avsättningar	1 356	1 477	1 946
Räntebärande skulder	12 503	15 552	23 703
Ej räntebärande skulder	1 307	1 157	1 424
Summa eget kapital och skulder	25 893	27 503	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	2 666	2 656	10
Eget kapital 2005-12-31	10 727	10 727	-

Kassaflödesanalyser, Mkr		
	jan-dec 2005	jan-dec 2004
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och orealiserade värdeförändringar	2 513	1 354
Betalt finansnetto	-703	-621
Betald inkomstskatt	-64	-39
Förändring övrigt rörelsekapital	-3 393	-757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 647	-63
Förvärv av aktier i dotterföretag	-18	-913
Investeringar och förvärv av fastigheter	-3 741	-4 909
Bokfört värde sålda fastigheter	12 373	2 600
Övriga investeringar (netto)	17	120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 631	-3 102
Utdelning till aktieägarna	-624	-365
Återköp egna aktier	-1	-
Förändring räntebärande skulder	-6 489	2 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-7 114	2 324
Förändring likvida medel	-130	-841
Likvida medel i utdelade bolag	-97	-
Likvida medel vid periodens början	298	1 139
Likvida medel vid periodens slut	71	298

Nyckeltal¹⁾

	2005	2004
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,7	7,1
Avkastning på eget kapital, %	24,2	17,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,4
Soliditet, %	41	30
Beläningsgrad fastigheter, %	59	65
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	2,1
Aktierelaterade		
Periodens resultat per aktie, kr	27,50	19,02
Eget kapital per aktie, kr	111	119
Kassaflöde per aktie, kr	18,83	3,64
Utdelning per aktie, kr	-	6,50
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningsseffekt, tusental	96 150	93 474
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningsseffekt, tusental	96 753	96 630
Genomsnittligt antal aktier före utspädningsseffekt, tusental	95 774	68 196
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningsseffekt, tusental	96 709	69 443
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	219	492
Fastigheternas bokförda värde, mkr	21 296	36 379
Uthyrbar yta, kvm	1 713 000	3 194 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	86	87
Överskottsgrad, %	62	60

¹⁾ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningsseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2005-12-31 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 603 512 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). Denna

rapport 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 utöver orealiserade värdeförändringar.

Fabege använder räntederivat för att uppnå önskad ränteförfallostruktur 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. Denna rapport har i övrigt upprättats i enlighet med samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som framgår av Årsredovisning 2004.

Avstämning mellan tidigare redovisningsprinciper samt IFRS

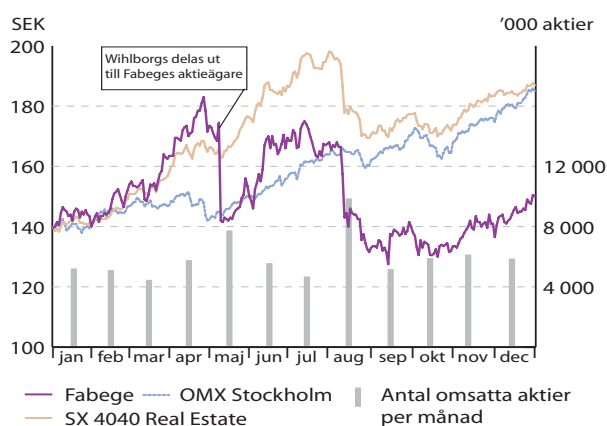
Årets/periodens resultat, Mkr	okt-dec 2004	jan-dec 2004
	Årets/periodens resultat enl. tidigare redovisningsprinciper	684
Återföring avskrivningar fastigheter	80	192
Återföring resultat fastighetsförsäljningar	-63	-384
Förv.fastigheter, realiserade värdeförändringar	21	128
Förv.fastigheter, orealiserade värdeförändringar	6	23
Uppskjuten skatt, 28 %	-12	12
Ändrad redovisning av minoritetens andel	61	61
Årets/periodens resultat enligt IFRS	777	1 384
Eget kapital, Mkr		
	2004-12-31	2004-01-01
Eget kapital enl. tidigare redovisningsprinciper	11 120	6 389
Omvärdering förvaltningsfastigheter	-10	31
Uppskjuten skatt på omvärdering, 28 %	3	-9
Ändrad redovisning av minoritetens andel ¹⁾	217	-
Eget kapital enligt IFRS	11 330	6 411

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

Fabegeaktien

Fabeges mål är att genom en god resultatutveckling ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. 2000-2005 uppgick totalavkastningen, inklusive återinvestering av aktieutdelningar och det utdelade Wihlborgs Syd, till 43,1 procent.

Aktiekursutvecklingen under 2005



Ekonomisk rapportering 2006

Årsredovisning för 2005 beräknas finnas tillgänglig på Fabeges huvudkontor och på bolagets webbplats den 10 mars 2006. Distribution per post sker i mitten av mars till aktieägare och andra som meddelat att de önskar ekonomisk information från bolaget..

Delårsrapport januari-mars	4 maj
Delårsrapport januari-juni	15 augusti
Delårsrapport januari-september	1 november

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.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning

Driftöverskott 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.

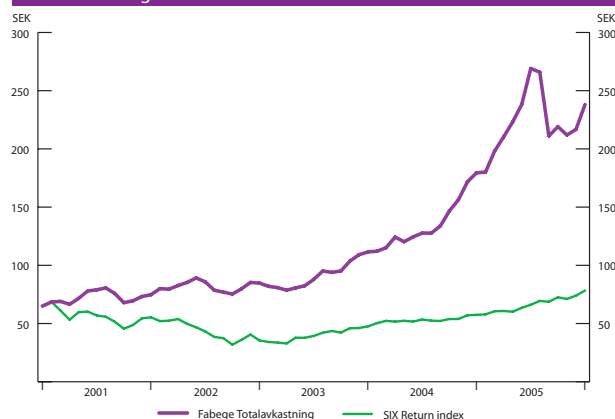
Fastigheternas bokförda värde

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

Aktieägare i Fabege per 2005-12-31

	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	3 437 087	3,6
SHB/SPP Fonder	2 637 206	2,7
SEB Fonder	2 318 920	2,4
Sundqvist Maths O med familj	2 154 022	2,2
HQ Fonder	2 143 693	2,2
Första AP-fonden	1 209 950	1,3
Mats Qviberg med familj	1 136 893	1,3
Utländska aktieägare	28 644 510	29,8
Övriga	29 507 275	30,6
Totalt	96 155 571	100,0

Totalavkastning 2000-2005



Årsstämma 2006

Årsstämma i Fabege AB (publ) hålls i Stockholm den 4 april 2006 kl 16.00

På Fabeges webbplats finns möjlighet att både hämta och prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter.

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 samt plus/minus orealiserade värdeförändringar 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.