

PRESSMEDDELANDE

2007-02-08

Bokslutskommuniké 2006

- **Resultat efter skatt uppgick till 2 266 Mkr (2 666) och vinst per aktie efter utspädning till 23,47 kr (27,50)**
- **Hyresintäkterna uppgick till 2 343 Mkr (2 778)**
- **Kontantutdelning om 8,00 kr per aktie (7,50) samt överföring av bolagets samtliga Klöver-aktier till aktieägarna genom ett inlösenerbjudande. Vid full anslutning till inlösenerbjudandet överförs totalt cirka 2,2 Mdr, motsvarande cirka 22 kr per aktie, till aktieägarna**
- **Aktiesplit 2:1**
- **Efter föreslagen utdelning och inlösen överstiger soliditeten 35 procent**

– Uthyrningsgraden förbättrades med tre procentenheter till 89 procent under 2006. Vi ser nu hur hyresmarknaden successivt stärks på våra huvudmarknader Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad, konstaterar Christian Hermelin, VD för Fabege.

– Vi fortsatte under året den kraftiga omstruktureringen av vårt bestånd och koncentrationen till våra huvudmarknader. Omsättningen i vår fastighetsportfölj var mycket hög och uppgick till 28 Mdr, varav försäljningar 12 Mdr och köp 16 Mdr, fortsätter Christian Hermelin.

– Med en stark finansiell ställning, kompetent organisation och ett välpositionerat fastighetsbestånd har vi goda förutsättningar för värdeskapande förvaltning och förädling samt att fånga intressanta affärsmöjligheter, avslutar Christian Hermelin.

Fabege AB (publ)

Bilagor: Bokslutskommuniké 2006 samt förteckning över förvärvade och sålda fastigheter

Ytterligare information:

Christian Hermelin, VD, tel 08-555 148 25, 0733-87 18 25

Roger Johansson, vVD, finans- och ekonomichef, tel 08-555 148 13, 070-374 42 85

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

VD Christian Hermelin kommenterar bokslutet vid en telefonkonferens idag kl 14.00, telefonnummer 08-50 52 01 10 (kod 736039). Konferensen kan också följas via www.fabege.se.

Fabege

Bokslutskommuniké 2006

- Resultat efter skatt uppgick till 2 266 Mkr (2 666) och vinst per aktie efter utspädning till 23,47 kr (27,50)
- Hyresintäkterna uppgick till 2 343 Mkr (2 778)
- Kontantutdelning om 8,00 kr per aktie (7,50) samt överföring av bolagets samtliga Klöver-aktier till aktieägarna genom ett inlösenerbjudande. Vid full anslutning till inlösenerbjudandet överförs totalt cirka 2,2 Mdr, motsvarande cirka 22 kr per aktie, till aktieägarna
- Aktiesplit 2:1
- Efter föreslagen utdelning och inlösen överstiger soliditeten 35 procent

Fabege i sammandrag

	2006 okt-dec	2005 okt-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	544	556	2 343	2 778
Driftsöverskott, Mkr	331	335	1 401	1 716
Resultat efter finansiella poster, Mkr	592	1 034	1 863	2 761
Resultat efter skatt, Mkr	926	1 410	2 266	2 666
Vinst per aktie efter utspädning, kr	9,68	14,58	23,47	27,50
Soliditet, %	-	-	41	41
Uthyrningsgrad, %	-	-	89	86

Koncernchefens kommentarer

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 266 Mkr (2 666) och vinst per aktie till 23,47 kr (27,50). Per 31 december uppgick eget kapital till 12 177 Mkr (10 727) vilket gav en soliditet om 41 procent (41). Det goda resultatet och bolagets starka finansiella ställning skapar tillsammans med ett välpositionerat fastighetsbestånd utmärkta förutsättningar till en fortsatt dynamisk och värdeskapande utveckling under 2007.

2006 var ännu ett händelserikt år med omfattande fastighetsaffärer för Fabege. Omsättningen i fastighetsportföljen var hög och totalt omsattes fastigheter för 28 Mdr, varav försäljningar för 12 Mdr och köp för 16 Mdr.

Året inleddes med förvärvet av Fastighets AB Tornet, totalt 104 fastigheter, som redan vid halvårsskiftet var integrerat i Fabege efter avyttring av fastigheterna utanför de prioriterade marknaderna. Totalt

såldes 92 av Tornets fastigheter för 6,9 Mdr. De kvarvarande fastigheterna förstärkte Fabeges fastighetsportfölj på huvudmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Året avslutades med en annan större fastighetsaffär: försäljningen av 45 fastigheter i Kista och Täby till Klöver för 4,0 Mdr. Som delikvid erhöles 46,2 miljoner aktier som styrelsen föreslår överförs till aktieägarna genom ett inlösenerbjudande (se sid 4).

Fastighetsaffärerna under året medförde ytterligare koncentration av koncernens fastighetsbestånd till ett mindre antal centralt belägna marknader i Stockholmsregionen med god utvecklingspotential och hög tillväxt.

Per 31 december 2006 är 78 respektive 83 procent av koncernens hyres- och fastighetsvärde koncentrerat till huvudmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Under året ökade uthyrningsgraden med tre procentenheter, från 86 till 89 procent. Nyuthyrningen uppgick till totalt 187 000 kvm och nettouthyrningen till 45 000 kvm.

Utvecklingen under fjärde kvartalet
Hyresintäkterna och driftsöverskottet uppgick till 544 Mkr (556) respektive 331 Mkr (335) vilket gav en överskottsgrad om 61 procent (60). Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 506 Mkr efter skatt.

Uthyrningsgraden var vid utgången av fjärde kvartalet 89 procent, 1 procentenhet högre än föregående kvartal. Förbättringar i befintligt bestånd och försäljningen av

The logo for Fabege, featuring the word "Fabege" in a bold, sans-serif font. The letter "o" is stylized as a keyhole, with a purple key shape integrated into it.

fastigheterna i Kista svarade för ungefär hälften vardera av den minskade vakansen.

Nyuthyrningen uppgick under kvartalet till 38 000 kvm och nettouthyrningen till 10 000 kvm.

Intäkter och resultat^{1 2}

Resultatet efter skatt uppgick för helåret 2006 till 2 266 Mkr (2 666) och vinst per aktie efter utspädning till 23,47 kr (27,50). Hyresintäkterna var 2 343 Mkr (2 778) och driftöverskottet 1 401 Mkr (1 716). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 911 Mkr (844) och värdeförändringar på räntederivat till 230 Mkr (22). Räntenettet minskade till -646 Mkr (-669).

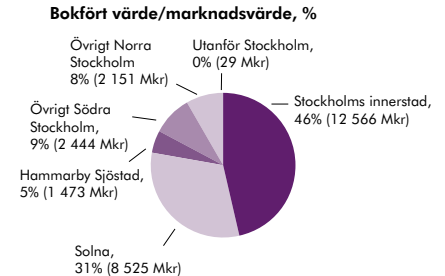
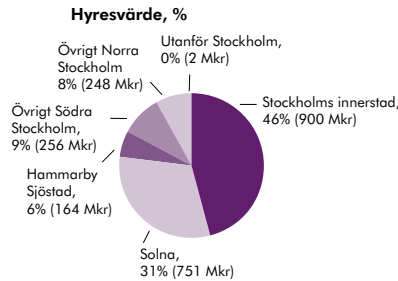
Skatt

Årets skatt (aktuell och uppskjuten) uppgick till 403 Mkr (-95). Skatteintäkten 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 31 december 2006 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till ca 8,9 Mdr. Kvarstående underskottsavdrag uppgick vid samma tidpunkt till ca 4,3 Mdr.

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick per 31 december till 12 177 Mkr (10 727) vilket gav en soliditet om 41 procent (41). Avkastningen på eget kapital uppgick till 19,8 procent (24,2).

De räntebärande skulderna (exklusive undervärde i derivatportföljen om 21 Mkr) uppgick vid periodens slut till 14 978 Mkr (12 302) med en medelränta om 3,72 procent (3,65) exkl lånelöften och 3,85 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs



Fastighetsbestånd 2006-12-31

	Antal Fastigheter	Yta, tkvm	Bokfört värde Mkr ¹	Hyres värde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	48	405	12 566	900	91
Solna	32	512	8 525	751	91
Hammarby Sjöstad	13	156	1 473	164	88
Övrigt Södra Stockholm	31	292	2 444	256	82
Övrigt Norra Stockholm	48	256	2 151	248	84
Utanför Stockholm	2	3	29	2	25
Totalt	174	1 624	27 188	2 321	89

¹ | bokfört värde/marknadsvärde ingår projekt & mark med 2,7 Mdr

Fastighetsförvärv 2006*

	Yta, kvm
Kvartal 1	913 211
Kvartal 2	207 197
Kvartal 4	27 261
Totalt	1 147 669

Fastighetsförsäljningar 2006*

	Yta, kvm
Kvartal 1	1 766
Kvartal 2	825 070
Kvartal 3	60 622
Kvartal 4	349 717
Totalt	1 237 175

* Se Bilaga: Förvärvade och sålda fastigheter

¹ Fastighetsbeståndet har genomgått betydande förändringar sedan motsvarande period 2005, vilket haft väsentlig effekt på intäkter och resultat.

² Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-dec 2005 och för balansposter per 2005-12-31.

49 Mkr av konvertibelt förlagslån samt 4 575 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingår lånebelopp för pågående projekt med 397 Mkr, vars räntor om 6 Mkr aktiverats. Lårens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 10 månader (19). Av den totala mängden lån med rörlig ränta, 13 978 Mkr, är 5 790 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider om 1 till 5,5 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,2 år (6,9).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 646 Mkr (2 038). Rörelsekapitalet minskade med 3 197 till följd av erhållna likvider från tidigare sålda fastigheter. Fastighetsförsäljningar översteg investeringar och förvärv, inklusive köp av aktier i Fastighets AB Tornet, med 1 513 Mkr (8 339). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning på 5 356 Mkr (6 984). Betald kontantutdelning uppgick till 754 Mkr (624) och återköp av aktier till 706 Mkr (1). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 164 Mkr (71).

Marknadsutveckling

Fabegas verksamhet med fastighetsförvaltning och projektutveckling är starkt koncentrerad till ett fåtal delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabegas huvudmarknader.

Hyresmarknaden har under 2006 successivt stärkts på Fabegas huvudmarknader. Hyresnivåerna är stabila och i en gradvis stigande trend, främst i Stockholm City, till följd av en stark konjunktur. Efterfrågan är överlag god på yteffektiva, moderna kontor.

På innerstadsdelmarknaden City är det stor efterfrågan på mindre ytor, upp till ca 400 kvm, och bristen på lokaler i attraktiva lägen har medfört en viss höjning av hyresnivåerna. Det kan noteras att i centrala lägen gäller detta även mindre effektiva lokaler som tidigare varit svårare att hyra ut. På Malmarna karakteriseras marknaden av god efterfrågan med stabila hyresnivåer. På västra Kungsholmen,

Ränteförfallostruktur per 2006-12-31*

	Lånebelopp, Mkr	Snittrenta, %	Andel, %
< 1 år	9 689	3,60	65
1–2 år	2 600	3,91	17
2–3 år	2 099	3,73	14
3–4 år	0	0,00	0
4–5 år	300	4,88	2
> 5 år	290	4,64	2
Totalt	14 978	3,72	100
Undervärde derivat	21		
Totalt inkl derivat	14 999		

Låneförfallostruktur per 2006-12-31*

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år*	8 630	4 951
1–2 år	0	0
2–3 år	949	103
3–4 år	5 500	2 400
4–5 år	7 500	4 984
> 5 år	2 540	2 540
Totalt	25 119	14 978
Undervärde derivat		21
Totalt inkl derivat		14 999

*Inklusive certifikatprogram 5 000 Mkr.



Orgeln 7 i Sundbyberg förvärvades i december 2006 för 370 Mkr.

där Fabege har ett starkt kluster, fortsätter den positiva trenden i takt med att området utvecklas.

I Solna fortsätter hyresmarknaden att stärkas. Uppmärksamheten kring planerna för den nya nationalarenan fortsätter att attrahera intressenter till Solna Stationsområdet.

Solna Business Park (SBP), där Fabege äger de flesta fastigheterna, har en stark position som en av de modernaste företagsparkerna i Sverige och Fabege fortsätter nu utvecklingen genom att bl a bygga en ny infartsväg till området och rusta upp äldre fastigheter. Förvärvet i slutet av 2006 av en fastighet i centrala Sundbyberg, några hundra meter från SBP, förstärker Fabeges marknadspositioner ytterligare i området.

Marknaden för kommersiella lokaler i Hammarby Sjöstad är under snabb utveckling. Allt fler som söker lokaler har upptäckt områdets mycket goda kommunikationer. Detta tillsammans med den pågående uppbyggnaden i samband med omvandlingen från industriområde till attraktivt sjönära läge för tjänsteproducerande företag, har medfört en märkbar ökad aktivitet i marknaden och en positiv hyresutveckling.

Fastighetsmarknaden i Stockholm var mycket stark under 2006 med ett stort antal genomförda transaktioner. I början av 2007 ser fastighetsmarknaden fortsatt stark ut med ett stort intresse från såväl svenska som internationella investerare.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd bestod den 31 december av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,3 Mdr, uthyrningsbar yta om 1,6 miljoner kvm och ett bokfört värde inklusive projektfastigheter på 27,2 Mdr. Av hyresvärdet avsåg 97 procent kommersiella lokaler medan 3 procent avsåg bostäder. Uthyrningsgraden förbättrades under fjärde kvartalet med en procentenhet till 89 procent (88) jämfört med föregående kvartal.

Förvärv och försäljningar

Under 2006 avyttrades 173 fastigheter för 12 Mdr med en realiserad värdeförändring om 61 Mkr (859). Resultatet efter skatt från fastighetsförsäljningarna uppgick till 967 Mkr. 124 fastigheter förvärvades, varav Tornet 104, för totalt 16 Mdr.

Projekt och investeringar

Under året slutfördes om- och tillbyggnad av fastigheten Glädjen 12 på Kungsholmen, ca 11 800 kvm, till nytt modernt huvudkontor för LRF. I Järla Sjö genomfördes en omfattande ombyggnad av lokaler i områdets äldre karaktärsfulla industrifastigheter inför etableringen av Stockholm Modecenter (SMC) och inflyttningen av ett stort antal modeföretag. SMC invids den 15 februari 2007. I fastigheten Elefanten Mindre på Drottninggatan i City färdigställdes ombyggnad av ca 4 000 kvm och påbyggnad av ca 1 000 kvm under 2006. Samtliga nämnda projekt och fastigheter är fullt uthyrda.

Totalt 934 Mkr investerades i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, nyttill- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Glädjen 12 (Stadshagen/Kungsholmen) samt Sicklaön 145:17 och 145:19, (Järla Sjö).

Värdeförändringar fastigheter

Fabeges fastighetsbestånd externvärderades per 31 december 2006. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 27,2 Mdr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 911 Mkr, främst till följd av ett bedömt minskat avkastningskrav på marknaden. Värdeförändringen i befintligt bestånd uppgick till 4,3 procent. Viktat genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick vid värderingen per 31 december till 5,8 procent (6,7).

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december till 128 kr (111). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 145 kr (127).

Förvärv av egna aktier

Under året återköptes 5 435 400 aktier för 706 Mkr (snittkurs 129,66 kr). Per 31 december äger Fabege 5 441 100 egna aktier, motsvarande 5,4 procent av det totala antalet aktier i bolaget. Dessa föreslås dras in genom beslut på årsstämman 2007.

Personal

Vid årets slut uppgick antalet anställda i Fabege-koncernen till 145 (142).

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 147 Mkr

(124) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 411 Mkr (2 787). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 3 856 Mkr (1). Moderbolaget tillämpar RR32 ”Redovisning för juridiska personer”.

Styrelsens förslag till årsstämman 2007

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman 2007 att besluta om:

- kontantutdelning om 8,00 kr per aktie (7,50), totalt 761 Mkr

- överföring av bolagets samtliga aktier i Klöver AB till aktieägarna genom ett inlösenerbjudande, där var 16:e Fabege-aktie föreslås lösas in och som likvid i inlösen erhålls åtta (8) aktier i Klöver. Inlösen föreslås ske under april och maj 2007. Maths O. Sundqvist, Brinova och Investment AB Öresund har meddelat sin avsikt att acceptera erbjudandet. Ytterligare information avseende inlösenerbjudandet kommer att lämnas i kallelsen till årsstämman.

Vid full anslutning till inlösenerbjudandet överförs, tillsammans med kontantutdelningen, totalt cirka 2,2 Mdr* (cirka 22 kr per aktie) till aktieägarna. Efter föreslagen kontantutdelning och inlösen, som reducerar det egna kapitalet med cirka 2,0 Mdr, har bolaget en soliditet som överstiger 35 procent.

- en aktiesplit 2:1 för att ytterligare förbättra likviditeten i aktien

- 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.

Valberedningens förslag till årsstämman 2007

Valberedningen föreslår omval av Mats Qviberg som styrelsens ordförande och omval av styrelseledamöterna Stefan Dahlbo, Göte Dahlin, Sven-Åke Johansson, Märtha Josefsson samt Erik Paulsson. Nyval föreslås av Christian Hermelin, Helen Olausson och Svante Paulsson. Maths O Sundqvist har avböjt omval.

*Vid aktuell börskurs på Klöver-aktien



Hammarby Sjöstad och området kring Luma Park blir allt mer attraktivt i takt med att bilden av området förändras från nedgången industriområde till attraktivt sjönära kontorsläge med goda kommunikationer.

Valberedningen består enligt beslut vid årsstämman 2006 av företrädare för de fyra största aktieägarna: Anders Silverbåge (Bri-nova), Erik Törnberg (Investment AB Öre-sund), Peter Lindh (Maths O. Sundqvist) och Jan Andersson (Swedbank Robur Fonder). Tillsammans representerar de ca 33 procent av röstetalet i Fabège.

Skattebeslut överklagas

Skatteverket har i flera beslut meddelat att bolag inom Fabège-koncernen kommer att upptaxeras avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag. (Se även pressmeddelande 2006-12-07.) Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 2 591 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 725 Mkr plus skattetillägg om 143 Mkr, dvs ett totalt skattekrav inklusive skattetil-lägg om 868 Mkr exklusive ränta. Fabège bestrider starkt de skattekrav som Skatteverket beslutat om och besluten kommer att överkla-gas. Det är Fabeges bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats en-ligt gällande regelverk varför ingen reserve-ring görs i Fabeges balansräkning. Fabeges uppfattning delas av externa jurister och skat-terådgivare som har analyserat försäljningarna och skatteverkets argumentation.

Utsikter för 2007

Fabège-koncernen har genom omfattande fast-ighetsaffärer under de senaste åren koncentre-rats till dynamiska delmarknader i och kring Stockholm. Den kraftfulla fokuseringen på Stockholm samtidigt som hyres- och fastig-hetsmarknaden stärkts generellt sett i Sverige och särskilt i Stockholm har medfört att Fabège är mycket väl positionerat inför 2007.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade från årsbokslutet 2005. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 och Årsre-dovisningslagen.

Stockholm den 8 februari 2007

Fabège AB (publ)
Styrelsen

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

Frågor kring rapporten besvaras av:
Christian Hermelin, VD,
tel 08-555 148 25, 0733-87 18 25

Roger Johansson, vVD,
ekonomi- och finanschef
tel 08-555 148 13, 070-374 42 85

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

Fabeges verksamhet och utveckling

Fabège är ett av Sveriges ledande fastig-hetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler och ett betydande fastighetsutveck-lingsföretag. Verksamheten är starkt koncen-trerad till delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsregionen. Fabège förvaltar och förädlar ett välpositionerat fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen ständigt utvecklas genom försäljningar och förvärv. Enligt Fabeges förädlingsstrategi ska förvär-vade fastigheter ha bättre tillväxtpotentialer och större framtida potential än befintliga förvaltningsfastigheter.

Resultaträkningar, Mkr

	2006 okt–dec	2005 okt–dec	2006 jan–dec	2005 jan–dec
Hysesintäkter	544	556	2 343	2 778
Fastighetskostnader	-213	-221	-942	-1 062
Driftsöverskott	331	335	1 401	1 716
Överskottsgrad, %	61%	60%	60%	62%
Bruttoresultat	331	335	1 401	1 716
Central administration och marknadsföring	-16	-15	-109	-70
Realiserade värdeförändr. fastigheter	11	675	61	859
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	369	62	911	844
Rörelseresultat	695	1 057	2 264	3 349
Räntenetto	-151	-128	-646	-669
Värdeförändr. räntederivat	33	103	230	22
Värdeförändr. aktier	15	2	15	59
Resultat efter finansiella poster	592	1 034	1 863	2 761
Aktuell skatt	-3	-37	-8	-85
Uppskjuten skatt	337	413	411	-10
Periodens/Årets resultat	926	1 410	2 266	2 666
Moderbolagets andel av periodens/årets resultat	926	1 410	2 257	2 656
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	9,73	14,67	23,59	27,73
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	9,68	14,58	23,47	27,50
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	95,2	96,1	95,2	96,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	95,7	96,8	95,7	96,8
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	95,2	96,1	95,7	95,8
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	95,7	96,8	96,2	96,7

Förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2005-01-01	11 330	11 106	224
Effekt av ändrade redovisningspr 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 av aktier	-18	-	-18
Förändr. minoritetens andel genom förhandstilltr. till aktierna i fd Fabege	-216	-	-216
Årets resultat	2 666	2 656	10
Eget kapital 2005-12-31	10 727	10 727	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	6	6	-
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	665	-	665
Nyemission, förvärv minoritetens andel av aktier i dotterbolag	-	646	-646
Kontantförvärv, minoritetens andel av aktier i dotterbolag	-6	-	-6
Valutakursdifferenser	-21	-20	-1
Kontantutdelning	-754	-754	-
Återköp egna aktier	-706	-706	-
Periodens resultat	2 266	2 257	9
Eget kapital 2006-12-31	12 177	12 156	21

Balansräkningar, Mkr

	2006-12-31	2006-09-30	2005-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	27 188	30 185	21 296
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	12	11
Finansiella anläggningstillgångar	1 889	519	330
Omsättningstillgångar	757	1 126	4 185
Likvida medel	164	115	71
Summa tillgångar	30 009	31 957	25 893
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 177	11 250	10 727
- varav minoritetens andel av eget kapital	21	21	-
Avsättningar	1 001	1 191	1 356
Räntebärande skulder	14 999	17 794	12 503
Ej räntebärande skulder	1 832	1 722	1 307
Summa eget kapital och skulder	30 009	31 957	25 893
Soliditet, %	41	35	41

Kassaflödesanalyser, Mkr

	2006 jan–dec	2005 jan–dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värde- förändringar befintligt bestånd	1 311	2 805
Betalt finansnetto	-657	-703
Betald inkomstskatt	-8	-64
Förändring övrigt rörelsekapital	3 197	-3 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 843	-1 355
Förvärv av dotterföretag	-2 536	-18
Investeringar och förvärv av fastigheter	-8 014	-3 741
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde vid årets början	12 112	12 081
Övriga investeringar (netto)	-49	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 513	8 339
Utdelning till aktieägarna	-754	-624
Återköp egna aktier	-706	-1
Förändring räntebärande skulder	-3 803	-6 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 263	-7 114
Förändring likvida medel	93	-130
Likvida medel i utdelade bolag	-	-97
Likvida medel vid periodens början	71	298
Likvida medel vid periodens slut	164	71

Nyckeltal¹

	2006 jan–dec	2005 jan–dec
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,0	12,7
Avkastning på eget kapital, %	19,8	24,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,7
Soliditet, %	41	41
Belåningsgrad fastigheter, %	55	59
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2
Aktierelaterade		
Periodens resultat per aktie, kr	23,47	27,50
Eget kapital per aktie, kr	128	111
Kassaflöde per aktie, kr	7,88	18,83
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	95 158	96 150
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	95 699	96 753
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	95 666	95 774
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	96 230	96 709
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	174	219
Fastigheternas bokförda värde, mkr	27 188	21 296
Uthyrbar yta, kvm	1 624 000	1 713 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	86
Överskottsgrad, %	60	62

¹ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2006-12-31 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 49 Mkr (nom 46 Mkr). Lånet löper med en ränta på 5,25% och förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kanske fram till 2009-09-01. Konverteringskurs 85,70 kr. Vid full konvertering tillkommer 541 073 aktier.

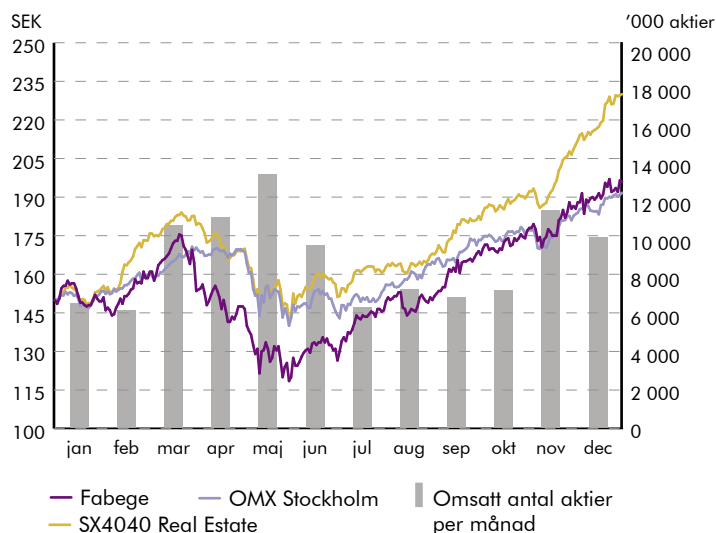
De största aktieägarna per 31 december 2006

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Maths O Sundqvist	10 650 022	11,2
Brinova	10 171 915	10,7
Öresund	8 268 600	8,7
Robur Fonder	2 295 758	2,4
SHB/SPP fonder	1 395 603	1,5
Färgax Förvaltnings AB	1 200 000	1,3
CitiBank Lux fonder	1 200 000	1,3
Mats Qviberg med familj	1 136 893	1,2
DFA Fonder (USA)	971 350	1,0
Bed Metaal Stichting (Holland)	894 800	0,9
Övriga utländska aktieägare	34 533 230	36,3
Övriga ägare	22 440 111	23,5
Totalt antal utestående aktier	95 158 282	100,0

Återköp av egna aktier 5 441 100

Totalt antal registrerade aktier 100 599 382

Aktiekursutvecklingen



Ekonomisk rapportering

Årsredovisning 2006	Mars 2007
Årsstämma, Moderna Museet i Stockholm	27 mars 2007
Delårsrapport jan-mar	3 maj 2007
Delårsrapport jan-jun	15 augusti 2007
Delårsrapport jan-sep	30 oktober 2007

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning, fastigheter

Driftöverskott dividerat med fastighetsvärde.

Eget kapital per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus realiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Resultat/vinst per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader samt plust/minus realiserade värdeförändringar fastigheter dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Överskottsgrad

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Fabège AB (publ)

Box 730, 169 27 Solna, Besök: Dalvägen 8, 169 56 Solna, Telefon: 08-555 148 00, Fax: 08-555 148 01, E-post: info@fabege.se
Internet: www.fabege.se Organisationsnummer: 556049-1523, Styrelsens säte: Stockholm