

# Fabege Delårsrapport

## Januari–mars 2007

- Resultat efter skatt uppgick till 356 Mkr (180) och vinst per aktie efter utspädning till 3,72 kr (1,79)
- Hyresintäkterna uppgick till 517 Mkr (636)
- Uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (87)

### Fabege i sammandrag

	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	517	636	2 343
Driftsöverskott, Mkr	306	335	1 401
Resultat efter finansiella poster, Mkr	420	249	1 863
Resultat efter skatt, Mkr	356	180	2 266
Vinst per aktie, kr	3,72	1,79	23,47
Soliditet, %	38	34	41
Uthyrningsgrad, %	90	87	89

### Första kvartalet i korthet

Hyresmarknaden i Stockholmsregionen fortsatte att stärkas under det första kvartalet. Fabeges uthyrningsgrad ökade med en procentenhet till 90 procent jämfört med föregående kvartal. Den minskade vakansen är huvudsakligen en följd av förbättringar i befintligt bestånd och kan hänföras till Stockholms innerstad, där uthyrningsgraden ökade med två procentenheter till 93 procent. Den starka utvecklingen för finans- och tjänstesektorn

har medfört att efterfrågan på mindre och medelstora lokaler i City är större än utbudet vilket haft en positiv effekt på hyresnivåerna på denna delmarknad.

Under perioden gjordes nyuthyrningar till ett samlat kontrakterat årsvärde om 62 Mkr medan uppsägningar uppgick till 28 Mkr.

Under kvartalet förvärvades två fastigheter på Fabeges huvudmarknader medan en fastighet utanför huvudmarknaderna avyttrades. Efter periodens utgång

avyttrades ytterligare åtta fastigheter på oprioriterade marknader. Fabege har därmed fortsatt omstruktureringen av verksamheten enligt strategin att koncentrera beståndet till effektiva förvaltningsenheter på delmarknader med hög tillväxt.

### Intäkter och resultat <sup>1 2</sup>

Resultatet efter skatt uppgick för perioden januari-mars till 356 Mkr (180) och vinst per aktie efter utspädning till 3,72 kr (1,79). Hyresintäkterna var 517 Mkr



Planen 4, med 5 000 kvm uthyrningsbar yta i Solna, förvärvades i februari 2007.

Fabege

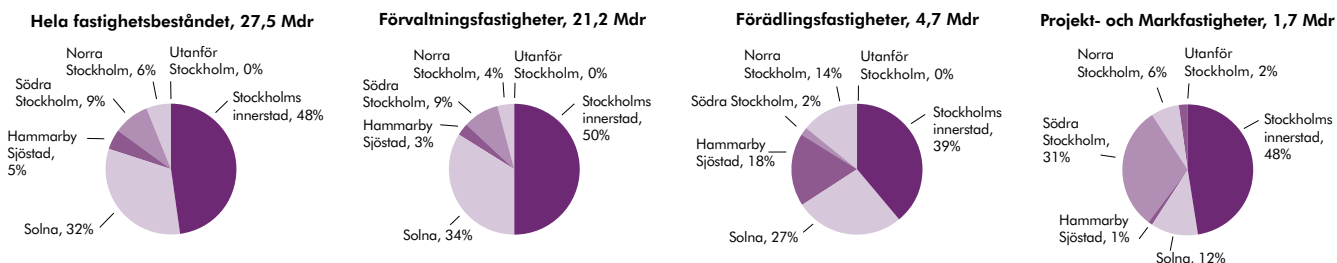
## Fastighetsbestånd 2007-03-31

	31 mars 2007					1 jan-31 mars 2007		
	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Bokfört värde Mkr	Hyses värde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyses-intäkter Mkr	Fastighets-kostnader	Drifts överskott
<b>Operativ kategorisering<sup>1</sup></b>								
Förvaltningsfastigheter	100	1 114	21 165	1 800	93	409	-122	287
Förädlingsfastigheter	42	388	4 689	456	83	87	-43	44
Projekt o Markfastigheter	32	97	1 677	72	51	10	-10	0
<b>Summa</b>	<b>174</b>	<b>1 599</b>	<b>27 531</b>	<b>2 328</b>	<b>90</b>	<b>506</b>	<b>-175</b>	<b>331</b>
<b>Marknadssegment</b>								
Stockholms innerstad	49	416	13 131	938	93	209	-64	145
Solna	34	518	8 796	772	91	170	-47	123
Hammarby Sjöstad	13	156	1 489	165	87	35	-16	19
Södra Stockholm	29	288	2 547	264	82	52	-24	28
Norra Stockholm	47	218	1 539	187	85	40	-24	16
Utanför Stockholm	2	3	29	2	32	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>174</b>	<b>1 599</b>	<b>27 531</b>	<b>2 328</b>	<b>90</b>	<b>506</b>	<b>-175</b>	<b>331</b>
Kostnader för uthyrning, projektutveckling-och fastighetsadm.								-24
<b>Summa efter uthyrning, projektutveckling och fastighetsadm.</b>								<b>307<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Se definitioner på sid 8.

<sup>2</sup> Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2007-03-31 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 307 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 306 Mkr förklaras av att driftsöverskott från sålda fastigheter exkluderats och förvärvade fastigheter har räknats upp såsom de ägts under hela första kvartalet 2007.

## Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde



## Fabeges verksamhet och utveckling

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler och ett betydande fastighetsutvecklingsföretag. Verksamheten är starkt koncentrerad till delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsregionen. Fabege förvaltar och förädlar ett välpositionerat fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen ständigt utvecklas genom försäljningar och förvärv. Enligt Fabeges förädlingsstrategi ska förvärvade fastigheter ha bättre tillväxtpotential än befintliga förvaltningsfastigheter.

## Fastighetsförvärv

	Område	Kategori	Yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Mimer 5	Vasastan	Kontor	11 997
Planen 4	Solna	Kontor	4 985
<b>Totalt fastighetsförvärv jan–mars 2007</b>			<b>16 982</b>

## Fastighetsförsäljningar

	Område	Kategori	Yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Racketen 10	Alvik	Kontor	38 378
<b>Totalt fastighetsförsäljningar jan–mars 2007</b>			<b>38 378</b>

(636) och driftöverskottet 306 Mkr (335), vilket gav en överskottsgrad om 59 procent (53). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 210 Mkr (15) och värdeförändringar på räntederivat till 7 Mkr (98).

### Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 11 752 Mkr (12 177) och soliditeten till 38 procent (41). De räntebärande skulderna (exklusive undervärde derivat om 14 Mkr) uppgick vid periodens slut till 16 057 Mkr (14 977) med en medelränta om 3,90 procent (3,72) exkl lånelöften och 3,94 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 48 Mkr av konvertibelt förlagslån samt 4 959 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymer per 31 mars ingår lånebelopp för pågående projekt med 162 Mkr, vars räntor om 1 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 mars till 9 månader (10). Av den totala mängden lån med rörlig ränta, 15 059 Mkr, är 5 940 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider upp till 5,4 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,0 år (4,2).

Finansiella anläggningstillgångar uppgick till 2,0 Mdr (1,9) varav Fabeges aktieinnehav i Klövern uppgick till 1 250 Mkr (1 205). Omsättningstillgångar uppgick till 1,4 Mdr (0,8) varav 0,8 (0,2) Mdr avsåg sålda ännu ej frånträdde fastigheter. Ej räntebärande skulder uppgick till 2,1 Mdr (1,8) varav 0,8 Mdr (-) avsåg beslutad ännu ej utbetald utdelning. I jämförelsesiffran (2006-12-31) för ej räntebärande skulder ingick även 0,4 Mdr avseende förvärvade ej tillträdde fastigheter.

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 195 Mkr (135). Efter ökning av rörelsekapitalet med 1 155 Mkr, främst till följd av fastighetsförsäljningar i slutet

1 Fastighetsbeståndet har genomgått betydande förändringar sedan motsvarande period 2006, vilket haft väsentlig effekt på intäkter och resultat.

2 Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-mars 2006 och för balansposter per 2006-12-31.

### Ränteförfallostruktur per 2007-03-31

	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	11 869	3,93	74
1 - 2 år	1 300	3,76	8
2 - 3 år	2 298	3,60	14
3 - 4 år	0	0,00	0
4 - 5 år	300	4,88	2
> 5 år	290	4,64	2
<b>Totalt</b>	<b>16 057</b>	<b>3,90</b>	<b>100</b>
Undervärde derivat	14		
<b>Totalt inkl derivat</b>	<b>16 071</b>		

### Låneförfallostruktur per 2007-03-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år	8 620*	5 630
1 - 2 år	0	0
2 - 3 år	548	102
3 - 4 år	4 500	2 400
4 - 5 år	6 500	5 385
> 5 år	2 540	2 540
<b>Totalt</b>	<b>22 708</b>	<b>16 057</b>
Undervärde derivat		14
<b>Totalt inkl derivat</b>		<b>16 071</b>

\*Inklusive certifikatprogram 5 000 Mkr.

av rapportperioden och där frånträde/ slutreglering ej skett, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om -960 Mkr (4 487). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 162 Mkr (3 729).

Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om -1 122 Mkr (758). Koncernens likvida medel uppgick till 121 Mkr (164).

### Marknadsutveckling

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

Hyresnivåerna är stabila och i en gradvis stigande trend, främst i Stockholm City. Efterfrågan är överlag god på yteffektiva, moderna kontor.

På innerstadsdelmarknaden City ökar efterfrågan och andelen lediga lokaler

minskar i snabbare takt än tidigare. Hög efterfrågan, särskilt på mindre och medelstora lokaler, medför en positiv hyresutveckling. Även efterfrågan på större lokaler ökar till följd av den starka konjunkturen.

På Malmarna karakteriseras marknaden av god efterfrågan med stabila hyror. I takt med att hyrorna höjs i City kommer sannolikt intresset för Malmarna att öka ytterligare.

I Solna fortsätter hyresmarknaden att stärkas. Intresset för att etablera sig på delmarknaden Solna Business Park, där Fabège äger de flesta fastigheterna, är stort. Även kring Solna Station, där den nya Nationalarenan planeras att uppföras, ökar intresset.

Hammarby Sjöstad utvecklas i snabb takt och blir med områdets goda kommunikationer och sjönära läge allt mer attraktivt för tjänsteproducerande företag. Intresset och hyresnivåerna har fortsatt att utvecklas positivt under årets första månader.

Fastighetsmarknaden i Stockholm är fortsatt stark med ett stort intresse från såväl svenska som internationella investerare.

### Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd bestod den 31 mars av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,3 Mdr, uthyrningsbar yta om 1,6 miljoner kvm och ett bokfört värde inklusive projektfastigheter om 27,5 Mdr. Av hyresvärdet avsåg 97 procent kommersiella lokaler medan 3 procent avsåg bostäder. Uthyrningsgraden förbättrades under det första kvartalet med en procentenhet till 90 procent (89) jämfört med föregående kvartal.

### Förvärv och försäljningar

Under kvartalet avyttrades en fastighet för 700 Mkr med en realiserad värdeförändring före skatt om 60 Mkr medan två fastigheter förvärvades för totalt 480 Mkr. De förvärvade fastigheterna Mimer 5 och Planen 4 förstärker bestånden på de prioriterade marknaderna Stockholms innerstad respektive Solna.

### Projekt och investeringar

Totalt 232 Mkr investeras i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Sicklaön 145:17 och 145:19 (Stockholm Modecenter) i Järla Sjö och Käkenhusen 38 i Stockholm City.

Under kvartalet godkändes planen för Paradiset 29, före detta Skogaholmsbageriet, på västra Kungsholmen och byggstart sker under året. Fastigheten, som kommer att inrymma ca 13 000 kvm butik och ca 10 500 kvm kontor samt parkering, beräknas vara färdigställd vid årsskiftet 2008/2009.

Den 15 februari invigdes Stockholm Modecenter i Järla Sjö i närvaro av bland andra HKH Kronprinsessan Victoria. Efter ombyggnad är samtliga ca 18 000 kvm i de karaktärsfulla äldre industrifastigheterna i området uthyrd till ett stort antal modeföretag.

### Värdeförändringar fastigheter

En marknadsvärdering per fastighet gjordes per 31 mars 2007 med utgångspunkt i årsskiftesvärderingen. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 27,5 Mdr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick

under perioden till 210 Mkr och är i sin helhet hänförliga till de prioriterade delmarknaderna Stockholm City, Solna Stationsområdet och Solna Business Park.

### Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 31 mars till 123 kr (128). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 141 kr (145).

### Personal

Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Fabege-koncernen till 141 (213).

### Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 27 Mkr (37) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -89 Mkr (-72). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (3 114). Moderbolaget tillämpar RR32 ”Redovisning för juridiska personer”.

### Årsstämma den 27 mars 2007

Vid Fabeges årsstämma den 27 mars 2007 beslöts omvälja styrelseledamöterna Mats Qviberg, Göte Dahlin, Sven-Åke Johansson, Märtha Josefsson och Erik Paulsson samt att nyvälja Christian Hermelin, Helen Olausson och Svante Paulsson. Till styrelseordförande valdes Erik Paulsson.

Vidare beslöt stämman om ett styrelsearvode om totalt 2 405 000 kr att fördela enligt följande: 365 000 kr till styrelsens ordförande som också erhåller ett särskilt arvode om 835 000 kr för arbete i projekt, 180 000 kr till övriga styrelseledamöter som ej är anställda i bolaget samt 125 000 kr som ersättning för arbete i styrelsens revisionsutskott, att fördelas med 50 000 kr till ordföranden samt 25 000 kr till vardera ledamot.

Stämman fastställde styrelsens förslag till utdelning för år 2006 med 8,00 kr per aktie. Stämman beslutade även om ett inlösenförfarande innebärande ett erbjudande till aktieägarna att lösa in var 16:e aktie i Fabege mot erhållande av åtta (8) aktier i Klöver AB (publ).

Årsstämman beslutade om indragning av 5 441 100 egna aktier med efterföljande fondemission för att återställa aktiekapitalet.

Stämman beslutade även om en uppdelning (split) av bolagets aktie (2:1) att verkställas i juni 2007.

Årsstämman beslutade att lämna styrelsen bemyndigande att, längst intill nästa stämma, förvärva egna aktier. Förvärv får ske av så många aktier att bolagets innehav uppgår till högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av samtliga bolagets utgivna aktier.

Årsstämman beslutade dessutom att godkänna att bolagets aktieägare, för det fall styrelsen så beslutar, erbjuds att courtagefritt köpa eller sälja det antal aktier som krävs för att uppnå ett innehav motsvarande hela handelsposter. Beslut om erbjudandetiden och de närmare villkoren överlämnas till styrelsen.

### Skattebeslut överklagas

Skatteverket har i flera beslut meddelat att bolag inom Fabege-koncernen kommer att upptaxeras avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag. (Se även pressmeddelande 2006-12-07.) Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 3 maj 2007 till 2 591 Mkr (oförändrat jämfört med 2006-12-31). Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 725 Mkr plus skattetillägg om 143 Mkr, dvs ett totalt skattekrav inklusive skattetillägg om 868 Mkr exklusive ränta. Fabege bestrider starkt de skattekrav som Skatteverket beslutat om och besluten kommer att överklagas. Det är Fabeges bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering görs i Fabeges balansräkning. Fabeges uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation.

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Försäljning av åtta fastigheter för 1 350 Mkr Fabege har avyttrat åtta fastigheter i Årsta och Botkyrka till Diös & Kuylenstierna Förvaltning AB för 1 350 Mkr. Försäljningen ger ett resultat efter skatt om ca 200 Mkr.

Sju av de avyttrade fastigheterna är belägna i Årsta, varav fyra i Årsta Park. Den enskilt största fastigheten är Botvid

Business Center (Botvidsgymnasium 3) i Botkyrka om ca 56 000 kvm. Den totala ytan i de avyttrade fastigheterna uppgår till ca 182 000 kvm inkl garage. Hyresvärdet (inkl vakans) uppgår till ca 148 Mkr. Diös & Kuylenstierna tillträdde fastigheterna den 16 april.

*Förvärv av fastighet i Haninge*

Fabege har förvärvat Haninge kommunhus som är beläget i centrala Handen. Säljare är Haninge kommun och köpeskillingen uppgår till 80 Mkr. Den kommunala förvaltningen kommer att flytta till det tidigare Teliia-huset i Haninge. Lokalerna i fastigheten om totalt ca 10 000 kvm kommer att omvandlas till bostäder varigenom det skapas ca 100 lägenheter i ett centralt och attraktivt läge i Handen. Förvärvet och omvandlingen av kommunhuset till bostäder medför en positiv effekt på lokalhyresmarknaden i Haninge och de hyresåtaganden Fabege har sedan tidigare fastighetsaffärer på orten.

*Inlösenerbjudandet*

Anslutningen till inlösenerbjudandet har varit mycket god och överstiger 97 procent. Slutlig sammanräkning av anslutningen pågår efter anmälningsperiodens utgång. Överföring av aktierna i Klöver till de aktieägare som accepterat erbjudandet kommer, som tidigare meddelats, att ske omkring den 10 maj.

**Redovisningsprinciper**

Redovisningsprinciperna är oförändrade från årsbokslutet 2006. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen.

Stockholm den 3 maj 2007

Christian Hermelin  
Verkställande direktör

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, 0703-74 42 85

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

Mimer 5 om ca 12 000 kvm uthyrningsbar yta förvärvades i februari 2007. Fastigheten stärker Fabeges utbud av lokaler vid Norrtull/Norra Stationsområdet.



## Resultaträkningar, Mkr

	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006 jan-dec	Rullande 12 mån apr 2006-mar 2007
Hyresintäkter	517	636	2 343	2 224
Fastighetskostnader	-211	-301	-942	-852
<b>Driftsöverskott</b>	<b>306</b>	<b>335</b>	<b>1 401</b>	<b>1 372</b>
Överskottsgrad, %	59%	53%	60%	62%
<b>Bruttoresultat</b>	<b>306</b>	<b>335</b>	<b>1 401</b>	<b>1 372</b>
Central administration och marknadsföring	-14	-23	-109	-100
Realiserade värdeförändr. fastigheter	60	2	61	119
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	210	15	911	1 106
<b>Rörelseresultat</b>	<b>562</b>	<b>329</b>	<b>2 264</b>	<b>2 497</b>
Räntenetto	-149	-178	-646	-617
Värdeförändr. räntederivat	7	98	230	139
Värdeförändr. aktier	-	-	15	15
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>420</b>	<b>249</b>	<b>1 863</b>	<b>2 034</b>
Aktuell skatt	0	0	-8	-8
Uppskjuten skatt	-64	-69	411	416
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>356</b>	<b>180</b>	<b>2 266</b>	<b>2 442</b>
Moderbolagets aktieägares andel av resultatet	356	173	2 257	2 440
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	3,74	1,80	23,59	25,57
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	3,72	1,79	23,47	25,43
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	95,2	96,2	95,2	95,2
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	95,7	96,8	95,7	95,7
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	95,2	96,2	95,7	95,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	95,7	96,8	96,2	96,0

## Förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2006-01-01</b>	<b>10 727</b>	<b>10 727</b>	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	6	6	-
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	665	-	665
Nyemission	723	723	-
Förvärv av minoritet i delägt dotterbolag	-723	-77	-646
Kontantförvärv, minoritetens andel av aktier i dotterbolag	-6	-	-6
Valutakursdifferenser	-21	-20	-1
Kontantutdelning	-754	-754	-
Återköp egna aktier	-706	-706	-
Årets resultat	2 266	2 257	9
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>12 177</b>	<b>12 156</b>	<b>21</b>
Nyemission, konvertering skuldebrev	1	1	-
Förändring minoritetens andel genom förhandstillträde till aktierna i dotterbolag	-21	-	-21
Kontantutdelning	-761	-761	-
Periodens resultat	356	356	-
<b>Eget kapital 2007-03-31</b>	<b>11 752</b>	<b>11 752</b>	-

## Balansräkningar, Mkr

	2007-03-31	2006-12-31	2006-03-31
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	27 531	27 188	31 541
Övr materiella anläggningstillg	8	11	15
Finansiella anläggningstillgångar	1 973	1 889	460
Omsättningstillgångar	1 402	757	1 036
Likvida medel	121	164	1 210
<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 035</b>	<b>30 009</b>	<b>34 262</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	11 752	12 177	11 566
- varav minoritetens andel	-	21	671
Avsättningar	1 066	1 001	1 673
Räntebärande skulder	16 071	14 999	19 301
Ej räntebärande skulder	2 146	1 832	1 722
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 035</b>	<b>30 009</b>	<b>34 262</b>
Soliditet	38%	41%	34%

**Kassaflödesanalyser, Mkr**

	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006 jan-dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värde- förändringar befintligt bestånd	353	316	1 311
Betalt finansnetto	-158	-181	-657
Betald inkomstskatt	-	-	-8
Förändring övrigt rörelsekapital	-1 155	4 365	4 562
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-960</b>	<b>4 500</b>	<b>5 208</b>
Förvärv av dotterföretag	-	-2 530	-2 536
Investeringar och förvärv av fastigheter	-711	-1 211	-8 014
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	578	11	12 112
Övriga investeringar (netto)	-29	1	-1 414
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-162</b>	<b>-3 729</b>	<b>148</b>
Utdelning till aktieägarna	-	-	-754
Återköp egna aktier	-	-	-706
Förändring räntebärande skulder	1 079	368	-3 803
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 079</b>	<b>368</b>	<b>-5 263</b>
Förändring likvida medel	-43	1 139	93
Likvida medel vid periodens början	164	71	71
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>121</b>	<b>1 210</b>	<b>164</b>

**Nyckeltal<sup>1</sup>**

	2007 jan-mars	2006 jan-mars	2006 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,4	6,3	9,0
Avkastning på eget kapital, %	11,9	6,5	19,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,3	3,2
Soliditet, %	38	34	41
Belåningsgrad fastigheter, %	58	61	55
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,7	1,2
<b>Aktierelaterade</b>			
Periodens resultat per aktie, kr	3,72	1,79	23,47
Eget kapital per aktie, kr	123	113	128
Kassaflöde per aktie, kr	2,13	1,43	7,88
Antal utestående aktier			
vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	95 158	96 177	95 158
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	95 699	96 753	95 699
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	95 152	96 163	95 666
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	95 699	96 753	96 230
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	174	324	174
Fastigheternas			
bokförda värde, Mkr	27 531	31 541	27 188
Uthyrbar yta, kvm	1 599 000	2 629 000	1 624 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	87	89
Överskottsgrad, %	59	53	60

<sup>1</sup> Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2007-03-31 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 48 Mkr (nom 46 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 528 069 aktier.

## Aktieägare i Fabege per 2007-03-31

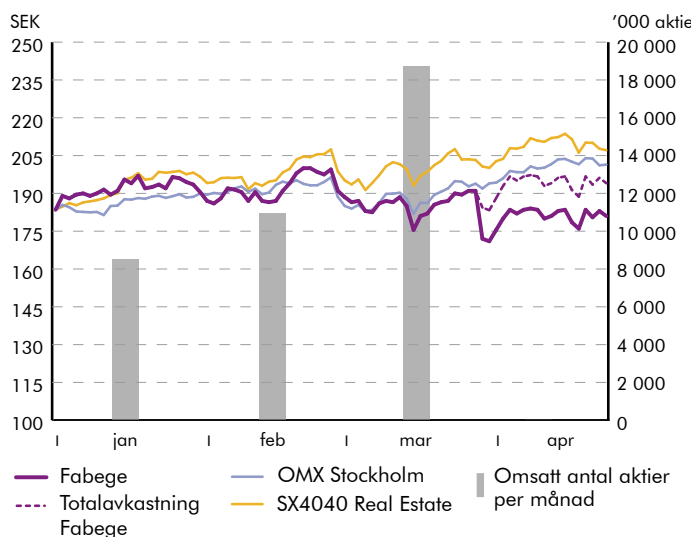
Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	12 421 915	13,1
Maths O Sundqvist	10 650 022	11,2
Öresund	4 063 800	4,3
Canadian Pension Funds	2 949 871	3,1
Robur Fonder	2 836 496	3,0
Mats Qviberg med familj	1 136 893	1,2
SHB/SPP Fonder	1 119 235	1,2
SEB Fonder	975 516	1,0
Andra AP-fonden	868 853	0,9
Länsförsäkringar fonder	617 750	0,6
Övriga utländska aktieägare	26 202 266	27,5
Övriga ägare	31 328 669	32,9
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>95 171 286</b>	<b>100,0</b>
Återköp av egna aktier	5 441 100	
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>100 612 386</b>	

## Ekonomisk rapportering

Delårsrapport januari-juni 2007  
Delårsrapport januari-september 2007

15 augusti 2007  
30 oktober 2007

## Aktiekursutvecklingen



## Definitioner

### Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboksut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

### Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsboksut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

### Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

### Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

### Eget kapital per aktie

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

### Förädlingsfastigheter

Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsoverskott. Driftsoverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbergränsningar inför förestående förädling.

Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsoverskott i förhållande till förvärvstillfället.

### Hyresvärde

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

### Kassaflöde per aktie

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

### Kontraktvärde

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyresstillägg.

### Mark & projektfastigheter

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

### 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 finansiella kostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

### 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

Driftsoverskott dividerat med hyresintäkter.

Faberge 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@faberge.se  
Internet: www.faberge.se Organisationsnummer: 556049-1523, Styrelsens säte: Stockholm