

Fabege

Bokslutskommuniké 2007

- Stark nettouthyrning om 142 Mkr
- Överskottsgraden utvecklades mycket positivt och uppgick till 64 procent (60)
- Resultat efter finansiella poster uppgick till 2 066 Mkr (1 863)
- Resultat efter skatt uppgick till 1 812 Mkr (2 266) och vinst per aktie till 9,98 kr (11,74)
- Hyresintäkterna uppgick till 2 066 Mkr (2 343). För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,6 procent
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 kr per aktie

Fabege i sammandrag

	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	532	544	2 066	2 343
Driftsöverskott, Mkr	344	331	1 312	1 401
Resultat efter finansiella poster, Mkr	676	592	2 066	1 863
Resultat efter skatt, Mkr	634	926	1 812	2 266
Vinst per aktie efter utspädning, kr	3,65	4,84	9,98	11,74
Soliditet, %	-	-	36	41
Uthyrningsgrad, %	-	-	92	89

Året i korthet

Under 2007 fortsatte Fabege att koncentrera verksamheten till ett begränsat antal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. 17 fastigheter såldes medan 8 förvärvades varigenom marknadspositionerna på huvudmarknaderna stärktes yt-

terligare. Vid årets slut var 88 procent av koncernens hyresvärde och 90 procent av fastighetsvärdet koncentrerat till de tre huvudmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Hyresmarknaden fortsatte att utvecklas positivt till följd av den goda konjunkturen.

Efterfrågan på kontor var särskilt stark i Stockholms innerstad där toppphyrona ökade från cirka 4 000 kr/kvm till cirka 4 500 kr/kvm.

Fabeges ekonomiska uthyrningsgrad ökade under året med tre procentenheter till 92 procent (89). Bolagets nettouthyrning¹⁾ var stark och uppgick till 142 Mkr. Överskottsgraden ökade med fyra procentenheter till 64 procent (60). För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 7,6 procent. Det fortlöpande arbetet med att koncentrera beståndet och skapa fastighetskluster som medger effektiv förvaltning har påtagligt bidragit till denna positiva utveckling.

Fabege ökade tempot i projektverksamheten och det fattades beslut om större projektinvesteringar för totalt cirka 2,4 Mdr varav 2,1 Mdr pågår (exklusive förvärv). Projekten har utvecklats väl med en hög uthyrningstakt i den gynnsamma marknaden, se tabell på sid 4.

Årets resultat efter skatt uppgick till 1 812 Mkr (2 266) och vinst per aktie till 9,98 kr (11,74). Soliditeten minskade till 36 procent efter kontantutdelning och inlösen om totalt cirka 2 Mdr under 2007. Till årsstämman 2008 föreslår styrelsen en utdelning om 4,00 kr per aktie.

¹⁾ Se definitioner på sid 8.



Trängkåren 7 (DN-huset) förvärvades i slutet av året. Fastigheten omfattar en uthyrbar yta om cirka 76 000 kvm, varav 47 000 kvm kontor och 29 000 kvm lager, parkering och övrig yta.

Med en god finansiell ställning, ett koncentrerat fastighetsbestånd i tillväxtlägen och en attraktiv projektportfölj är Fabege mycket väl positionerat på en i början av 2008 fortsatt stark fastighets- och hyresmarknad.

Utvecklingen under fjärde kvartalet

Årets sista kvartal präglades av den fortsatt starka hyresmarknaden i Stockholm. Trots lägre intäkter, till följd av ett mindre fastighetsbestånd, var driftsöverskottet bättre än motsvarande period föregående år. Överskottsgraden ökade med fyra procentenheter till 65 procent (61).

Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade med en procentenhet till 92 procent jämfört med föregående kvartal. För fastighetsportföljen (inklusive projekt- och förädlingsfastigheter) i Stockholms innerstad ökade uthyrningsgraden

med en procentenhet under kvartalet till 95 procent och för förvaltningsfastigheter i innerstaden uppgår nu uthyrningsgraden till 97 procent. En väsentlig del av den återstående vakansen i beståndet består av större ytor i projektfastigheter där uthyrningarna ofta sker stötvist. Under fjärde kvartalet uppgick nyuthyrningarna till ett samlat kontrakterat årsvärde om 72 Mkr medan uppsägningarna uppgick till 63 Mkr.

Intäkter och resultat ¹⁾²⁾

Resultat efter skatt uppgick för helåret 2007 till 1 812 Mkr (2 266) och vinst per aktie efter utspädning till 9,98 kr (11,74). Resultat efter finansiella poster uppgick till 2 066 Mkr (1 863).

Hyresintäkterna var 2 066 Mkr (2 343) och driftsöverskottet 1 312 Mkr (1 401). För jämförbart bestånd ökade hyresintäk-

terna med 7,6 procent och driftsöverskottet med 8,2 procent. Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 446 Mkr (61) resp 893 Mkr (911). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till 37 Mkr (230). Räntenettot förbättrades till -609 Mkr (-646) till följd av nettoförsäljning av fastigheter i början av året. I resultatet ingår erhållna utdelningar om 60 Mkr (-) varav 59 Mkr från Klöver AB.

Skatt

Årets skatt (aktuell och uppskjuten) uppgick till -254 Mkr (403). Per 31 december 2007 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga

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-dec 2006 och för balansposter per 2006-12-31.

Fastighetsbestånd

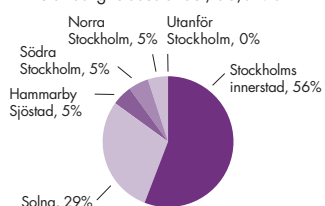
Marknadssegment	31 dec 2007					1 jan-31 dec 2007		
	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta Tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader	Driftsöverskott
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	96	1 104	24 994	1 975	95	1 832	-497	1 335
Förädlingsfastigheter ¹⁾	39	353	4 354	418	83	339	-153	186
Mark o projektfastigheter ¹⁾	32	89	1 481	60	56	35	-28	7
Summa	167	1 546	30 829	2 453	92	2 206	-678	1 528
Varav Innerstaden	53	557	17 125	1 199	95	1 122	-298	824
Varav Solna	34	519	8 980	786	92	692	-184	508
Varav Hammarby Sjöstad	13	156	1 586	170	88	140	-66	74
Varav Södra Stockholm	18	95	1 471	107	70	73	-36	37
Varav Norra Stockholm	47	216	1 641	189	86	178	-93	85
Varav utanför Stockholm	2	3	26	2	31	1	-1	0
Summa	167	1 546	30 829	2 453	92	2 206	-678	1 528
Kostnader för uthyrning, projektutveckling- och fastighetsadm.								-85
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadm.								1 443 ²⁾

¹⁾ Se definitioner på sid 8.

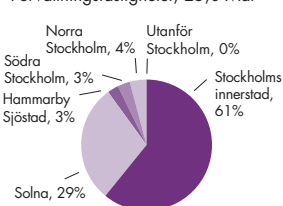
²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2007-12-31 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 443 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 312 Mkr förklaras av att driftsöverskott från sålda fastigheter exkluderats och förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden jan-dec 2007.

Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde

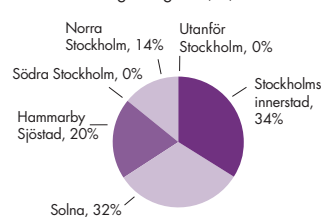
Hela fastighetsbeståndet, 30,8 Mdr



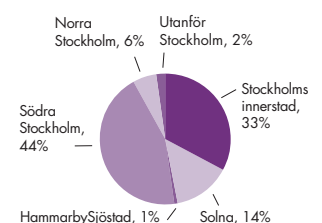
Förvaltningsfastigheter, 25,0 Mdr



Förädlingsfastigheter, 4,3 Mdr



Projekt- och Markfastigheter, 1,5 Mdr



restvärden till cirka 10,5 Mdr (8,9). Kvarstående underskottsavdrag uppgick vid samma tidpunkt till cirka 3,8 Mdr (4,3).

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick vid årets slut till 11 415 Mkr (12 177) och soliditeten till 36 procent (41). De räntebärande skulderna (exklusive värdet av derivatportföljen om 13 Mkr) uppgick vid årets slut till 17 210 Mkr (14 978) med en medelränta om 4,28 procent (3,72) exkl lånelöften och 4,31 procent (3,85) inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgjordes 47 Mkr av konvertibelt förlagslån samt 3 540 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingick lånebelopp för pågående projekt med 323 Mkr, vars räntor om 8 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 3 månader (10). Fabège har under året ökat den genomsnittliga löptiden på bolagets låneavtal och kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 5,1 år (4,2). Av totala kreditavtal om 25,2 Mdr är 17,2 Mdr utnyttja-

de. Under fjärde kvartalet har ökade långfristiga kreditavtal tecknats om 2,5 Mdr till villkor som överensstämmer med tidigare kreditavtal. Fabeges tillgång till långfristig finansiering har inte påverkats av den internationella finansorn.

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 1 142 Mkr (646). Efter minskning av rörelsekapitalet med 491 Mkr, som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 1 633 Mkr (3 843). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 2 653 Mkr (-1 513). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsminskning om 1 020 Mkr (-5 356). Utdelning till aktieägarna och återköp av egna aktier uppgick till 761 Mkr (754) respektive 543 Mkr (706). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 75 Mkr (164).

Hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholm

Fabeges verksamhet med fastighetsförvaltning och projektutveckling är starkt

koncentrerad till ett fåtal delmarknader med goda tillväxtpotentialer i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader.

Den svenska ekonomin och tillväxten var stark under 2007, inte minst i huvudstadsregionen. Den ökade sysselsättningen har medfört ökad efterfrågan på kontorsytor och andra lokaler. Både uthyrningsgrad och hyresnivåer har utvecklats positivt. I början av 2008 ser hyresmarknaden på Fabeges huvudmarknader oförändrat stark ut.

I Stockholm City är efterfrågan på kontorslokaler hög med en marknadshyresnivå på 3 500-4 000 kr/kvm, och topphyror kring 4 500 kr/kvm, för moderna och effektiva kontor. På Södermalm och Kungsholmen är det god efterfrågan på lokaler med hyresnivåer för moderna kontor på 2 000-2 500 kr resp 2 500-3 200 (östra Kungsholmen). Hyresutvecklingen och den minskade vakansen i Citylägen bedöms medföra ytterligare ökat intresse för Malmarna och närförort.

I Solna är intresset för utvecklingsområdet Arenastaden (området kring Solna Station) stort och bedöms öka ytterligare i takt med att byggstart för den nya nationallarenan närmar sig. I Solna Business Park, där Fabège äger de flesta fastigheterna och fortsätter att förädla beståndet, är det fortsatt stort intresse för lokaler i området. Hyresnivån bedöms som stabil med hyror över 2 000 kr/kvm.

Efterfrågan på kontor är fortsatt mycket god i Hammarby Sjöstad. Upprustningen och förnyelsen gör området alltmer attraktivt vilket medför en positiv hyresutveckling och topphyror idag på en bit över 2 000 kr/kvm.

Den finansiella oron har medfört en viss minskad aktivitet på fastighetsmarknaden men intresset bland investerare bedöms som fortsatt stort.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd bestod den 31 december 2007 av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,5 Mdr, en uthyrningsbar yta om 1,5 miljoner kvm och ett bokfört värde inklusive projektfastigheter om 30,8 Mdr. Av hyresvärdet avsåg 97 procent kommersiella lokaler medan 3 procent

Ränteförfallostruktur per 2007-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	15 413	4,29	89
1 - 2 år	1 497	4,10	9
2 - 3 år	0	0,00	0
3 - 4 år	300	4,43	2
4 - 5 år	0	0,00	0
> 5 år	0	0,00	0
TOTALT	17 210	4,28	100
Derivat	-13		
TOTALT inkl derivat	17 197		

Låneförfallostruktur per 2007-12-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år*	8 621	3 678
1 - 2 år	47	47
2 - 3 år	1 500	680
3 - 4 år	4 500	4 500
4 - 5 år	8 000	5 765
> 5 år	2 540	2 540
TOTALT	25 208	17 210
Derivat		-13
TOTALT inkl derivat		17 197

*Inklusive certifikatprogram 5 000 Mkr

avsåg bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (89). Den genomsnittliga löptiden för kontrakten i det kommersiella beståndet uppgick till 3,62 år.

Nyuthyrningar gjordes till ett samlat årsvärde om 327 Mkr medan uppsägningar uppgick till 185 Mkr. Bland uthyrningarna kan nämnas 13 500 kvm till Carnegie och Max Matthiessen i Bocken 35 och 46 (City), 11 500 kvm till Hennes & Mauritz i Marievik 19 (Marievik) och 10 000 kvm till Ica i Paradiset 29 (västra Kungsholmen).

Fastighetsförvärv och -försäljningar

Under året förvärvades 8 fastigheter för totalt 4 018 Mkr medan 17 fastigheter avyttrades för 2 919 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat efter skatt om 506 Mkr.

Projekt och investeringar

Förädlingstempot ökade betydligt och det fattades beslut om större projektinvesteringar för cirka 2,4 Mdr varav 2,1 Mdr var pågående vid årsskiftet, se tabell. Totalt investerades 966 Mkr (934) i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, ny- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Luma 1 (Hammarby Sjöstad), Kåkenhusen 38 (Stockholm City) och Marievik 14 (Marievik).

Värdeförändringar fastigheter

Fabeges fastighetsbestånd externvärderades per 31 december 2007. Det bedömda mark-

nadsvärdet uppgick till 30,8 Mdr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 893 Mkr (911). Viktat genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick vid värderingen per 31 december till 5,5 procent (5,8). Värdeförändringarna uppgick under det fjärde kvartalet till 283 Mkr (369) och var främst hänförliga till stigande hyresnivåer i Stockholms innerstad och förädlingsvinster i pågående projekt.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december till 67 kr (64). Exklusive uppskjuten skatt på övertvärde fastigheter uppgick substansvärdet till 76 kr (73).

Förvärv av egna aktier

7 635 622 aktier återköptes för 543 Mkr (snittkurs 71,05 kr). Per 31 december äger Fabege 7 635 622 egna aktier, motsvarande 4,28 procent av det totala antalet aktier i bolaget. De återköpta aktierna föreslås dras in genom beslut på årsstämman 2008.

Courtagefri handel

Aktieägare i Fabege AB (publ) med aktieinnehav som inte är jämnt delbara med 100 (en börspost) erbjöds under perioden 15-30 november att courtagefritt antingen komplettera innehavet upp till närmaste jämna börspost eller sälja aktier ned till närmaste jämna börspost. Erbjudandet uppnådde en anslutningsgrad om 44 procent då ca 10 900 aktieägare, av

totalt ca 24 900 som erbjudandet riktades till, anmälde sig för köp eller försäljning. Av anmälningarna avsåg 8 900 (82 procent) köp och 2 000 (18 procent) försäljning. Anmälningarna resulterade i ett nettoköp av 184 611 aktier.

Personal

Vid årets slut var 140 personer (145) anställda i Fabege-koncernen. Under året har projektorganisationen förstärkts med ett antal projektledare för att tillvarata potentialen i Fabeges projektportfölj.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 108 Mkr (147) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 048 Mkr (1 955). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 32 Mkr (3 856).

Styrelsens förslag till årsstämman 2008

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman 2008 att besluta om:

- kontantutdelning om 4,00 kr per aktie, totalt 683 Mkr
- 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

Pågående projekt >50 Mkr per 31 dec 2007, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad %, Yta**	Hyresvärde (exkl. tillägg)	Bokfört värde 2007-12-31	Beräknad investering	Varav upparbetat 2007-12-31
Lillsätra 3	Lager	Sätra	Q2 2008	9 000	100	10	35	75	21
Lammet 17	Kontor	City/Gamla Klara	Q3 2008	6 800	52	20	150	60	1
Läraren 13	Kontor	Norrmalm	Q3 2008	6 800	53	19	270	85	18
Marievik 19	Kontor/Garage	Marievik	Q3 2008	24 700	67	40	400	170	38
Paradiset 29 (50%)	Butik/Kontor/Garage	Stadshagen	Q3 2009	18 100	50	29	100	380	120
Rovan 1	Kontor/Butik	Huvudsta	Q3 2009	16 400	0 *	21	57	181	7
Hammarby Gård 7	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4 2008	8 900	0 *	20	37	185	2
Bocken 35 och 46	Kontor	Norrmalm	Q4 2009	15 300	90	55	373	390	2
Skvaltkvarnen 1 m fl	Bostäder	Tensta/Rinkeby	2007-2011	95 300	96	102	487	600	115
Summa				201 300	79	316	1 909	2 126	324
Övriga Projekt&Markfastigheter							619		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 307		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 835		

* Fastigheten har under ombyggnadstiden hyresintäkter från befintliga hyresgäster som bedöms sitta kvar under ombyggnaden.

** Operativ uthyrningsgrad per 2008-02-05

Valberedningens förslag till årsstämman 2008

Valberedningen föreslår omval av Erik Paulsson som styrelsens ordförande samt omval av samtliga övriga styrelseledamöter: Göte Dahlin, Christian Hermelin, Sven-Åke Johansson, Märtha Josefsson, Helen Olausson, Svante Paulsson och Mats Qviberg.

Valberedningen består enligt beslut vid årsstämman 2007 av företrädare för de fyra största aktieägarna: Anders Silverbåge (BriNova Fastigheter AB), Peter Lindh (Maths O. Sundqvist), Per Ovrén (Investment AB Öresund) och Carl Rosén (Andra AP-fonden).

Skattebeslut överklagas

Som tidigare meddelats har skatteverket beslutat att upptaxera Fabège-koncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 2006-12-07). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 december 2007 till 4 045 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 132 Mkr plus skattetillegg om 170 Mkr, dvs totalt 1 302 Mkr exklusive ränta. Fabège har starka skäl att bestrida skatteverkets beslut och har överklagat dessa.

Fabège bestrider även den Kammarrättsdom som tidigare avrapporterats i årsredovisningen 2006 (se sid 44-45).

Risker och osäkerhetsfaktorer

Utöver vad som framgår av bokslutskommunikén finns en utförlig beskrivning av koncernens risker på sidorna 40-41 och 59 i årsredovisningen för 2006. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått därefter.

Redovisningsprinciper

Fabège upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Bokslutskommunikén har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Från och med 1 januari 2007 tillämpar Fabège IFRS 7 Finansiella instrument: Upplysningar och klassificering samt tillägg till IAS 1 utformning av finansiella rapporter. Detta innebär utökade upplysningskrav avseende finansiella instrument samt upplysning om kapitalförvaltning. Utöver dessa har även fyra tolkningsut-talan

den från IFRIC trätt i kraft vilka tillämpas från 1 januari 2007, IFRIC 7, 8, 9 och 10. De nya standarderna och tolkningarna har inte fått någon effekt på Fabèges resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys och egna kapital. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 5 februari 2008

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

Åsa Bergström, ekonomi- och finanschef
tel 08-555 148 29, 070-666 13 80

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

Fastighetsförvärv

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Mimer 5	Vasastan	Kontor	11 997
Planen 4	Solna	Kontor	4 985
Kvartal 2			
Söderbymalm 3:405	Haninge	Kontor	10 000
Kvartal 3			
Valnöten 8	Kungsholmen	Kontor/Butik/Bostad	3 032
Kvartal 4			
Apotekaren 22	Vasastan	Kontor	29 301
Getingen 15	Norrull	Kontor/butik	26 511
Grönlandet Södra 13	Norrmalm	Kontor	8 193
Trängkåren 7	Marieberg	Kontor	76 446
Totalt fastighetsförvärv jan-december 2007			170 465

Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Racketen 10	Alvik	Kontor	38 378
Kvartal 2			
Botvidsgymnasium 3	Botkyrka	Ind/lager/kontor	55 810
Ostmästaren 3	Årsta Park	Kontor/ind/lager	18 467
Ostmästaren 4	Årsta Park	Kontor/ind/lager	36 149
Ostmästaren 5	Årsta Park	Kontor/ind/lager	10 427
Ostmästaren 6	Årsta Park	Kontor	7 254
Packrummet 10	Årsta	Kontor	2 100
Packrummet 12	Årsta	Ind/lager/kontor	36 386
Varuhissen 1	Årsta	Ind/lager/kontor	15 271
Kvartal 3			
Bacchus 3	Gamla Stan	Bostad	1 350
Kvartal 4			
Orgelpipan 5	Norrmalm	Kontor	2 579
Visthusboden 1	Johanneshov	Kontor/lager/butik	4 087
Visthusboden 2	Johanneshov	Kontor/lager/butik	4 740
Visthusboden 3	Johanneshov	Kontor/lager/butik	5 560
Marievik 31	Marievik	Mark	0
Kurland 18	Norrmalm	Kontor	893
Luma 1, del av	Hammarby Sjöstad	Bostad	0
Totalt fastighetsförsäljningar jan-dec. 2007			239 451

Fabèges verksamhet och utveckling

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Fabèges verksamhet ska vara inriktad på kommersiella fastigheter inom ett fåtal välbelägna delmarknader i Stockholmsområdet. Fabège ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt förändringar i fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp.

Resultaträkningar, Mkr

	2007 okt-dec	2006 okt-dec	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Hysesintäkter	532	544	2 066	2 343
Fastighetskostnader	-188	-213	-754	-942
Driftsöverskott	344	331	1 312	1 401
Överskottsgrad, %	65	61	64	60
Central administration och marknadsföring	-15	-16	-60	-109
Realiserade värdeförändr. fastigheter	239	11	446	61
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	283	369	893	911
Rörelseresultat	851	695	2 591	2 264
Utdelningar	-	-	60	-
Räntenetto	-165	-151	-609	-646
Värdeförändr. räntederivat	-1	33	37	230
Värdeförändr. aktier	-9	15	-13	15
Resultat efter finansiella poster	676	592	2 066	1 863
Aktuell skatt	-3	-3	-7	-8
Uppskjuten skatt	-39	337	-247	411
Periodens/Årets resultat	634	926	1 812	2 266
Moderbolagets andel av periodens/årets resultat	634	926	1 812	2 257

Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	3,67	4,87	10,03	11,80
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	3,65	4,84	9,98	11,74
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	170,8	190,3	170,8	190,3
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	171,9	191,4	171,9	191,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	172,6	190,3	180,7	191,3
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	173,7	191,4	181,8	192,5

Balansräkningar, Mkr

	2007-12-31	2007-09-30	2006-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	30 829	27 288	27 188
Övr materiella anläggningstillg	6	8	11
Finansiella anläggningstillgångar	374	669	1 889
Omsättningstillgångar	458	386	757
Likvida medel	75	44	164
Summa tillgångar	31 742	28 395	30 009
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 415	11 027	12 177
- varav minoritetens andel	-	-	21
Avsättningar	1 393	1 024	1 001
Räntebärande skulder	17 197	15 242	14 999
Ej räntebärande skulder	1 737	1 102	1 832
Summa eget kapital och skulder	31 742	28 395	30 009
Soliditet	36%	39%	41%

Förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2006-01-01	10 727	10 727	-
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
Eget kapital 2006-12-31	12 177	12 156	21
Nyemission, konverting skuldebrev	2	2	-
Förändring minoritetens andel genom förhandstillträde till aktierna i Fastighets AB Tornet	-21	-	-21
Inlösen av aktier med likvid i form av aktier i Klöver	-1 251	-1 251	-
Kontantutdelning	-761	-761	-
Återköp egna aktier	-543	-543	-
Årets resultat	1 812	1 812	-
Eget kapital 2007-12-31	11 415	11 415	-

Kassaflödesanalyser, Mkr

	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värdeförändringar befintligt bestånd	1 706	1 311
Betalt finansnetto	-557	-657
Betald inkomstskatt	-7	-8
Förändring övrigt rörelsekapital	491	3 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 633	3 843
Förvärv av dotterföretag	-	-2 536
Investeringar och förvärv av fastigheter	-4 984	-8 014
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	2 231	12 112
Övriga investeringar (netto)	100	-49
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 653	1 513
Utdelning till aktieägarna	-761	-754
Återköp egna aktier	-543	-706
Förändring räntebärande skulder	2 235	-3 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	931	-5 263
Förändring likvida medel	-89	93
Likvida medel vid periodens början	164	71
Likvida medel vid periodens slut	75	164

Nyckeltal¹⁾

	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,9	9,0
Avkastning på eget kapital, %	15,4	19,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,8	2,1
Soliditet, %	36	41
Belåningsgrad fastigheter, %	56	55
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,2
Aktierelaterade		
Periodens resultat per aktie, kr	9,98	11,74
Eget kapital per aktie, kr	67	64
Kassaflöde per aktie, kr	6,32	3,94
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	170 823	190 316
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	171 893	191 398
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	180 730	191 332
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	181 801	192 460
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	167	174
Fastigheternas bokförda värde, mkr	30 829	27 188
Uthyrbar yta, kvm	1 546 000	1 624 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89
Överskottsgrad, %	64	60

1) Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2007-12-31 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 47 Mkr (nom 45 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 41,80 kr. Vid full konvertering tillkommer 1 069 864 aktier.

MODERBOLAGET**Resultaträkning, Mkr**

	2007 jan-dec	2006 jan-dec
Intäkter	108	147
Kostnader	-196	-239
Finansnetto	1 112	1 856
Värdeförändr. räntederivat	37	176
Värdeförändr. aktier	-13	15
Resultat före skatt	1 048	1 955
Skatt	-10	16
Årets resultat	1 038	1 971

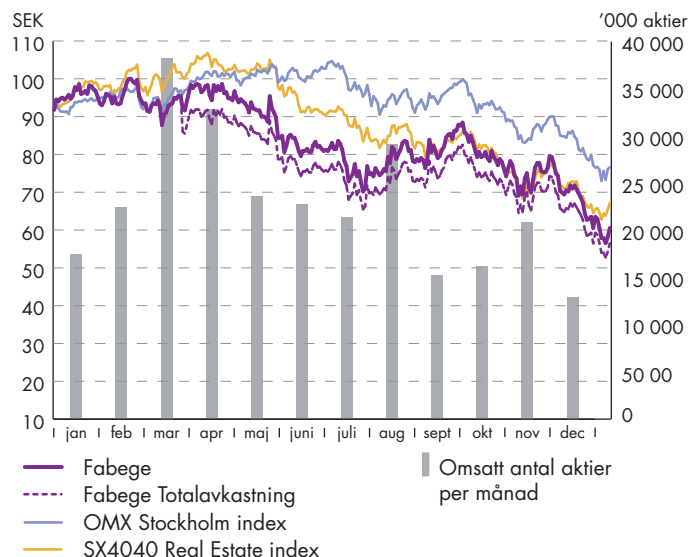
Balansräkning, Mkr

	2007-12-31	2006-12-31
Andelar i koncernföretag	15 116	15 092
Övriga anläggningstillgångar	32 300	28 480
varav Fordringar hos koncernföretag	32 089	27 014
Övriga omsättningstillgångar	3	32
Likvida medel	58	93
Summa tillgångar	47 477	43 697
Eget kapital	10 831	12 167
Avsättningar	62	52
Långfristiga skulder	32 763	26 405
varav Skulder till koncernföretag	19 243	16 320
Kortfristiga skulder	3 821	5 073
Summa eget kapital och skulder	47 477	43 697

De största aktieägarna per 31 december 2007

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	23 291 092	13,6
Maths O Sundqvist	21 306 292	12,5
Öresund	7 274 626	4,3
Andra AP-fonden	3 383 047	2,0
SEB fonder	2 726 009	1,6
Mats Qviberg med familj	2 358 786	1,4
DFA fonder (USA)	1 921 850	1,1
Swedbank Robur fonder	1 548 228	0,9
SHB/SPP fonder	1 275 134	0,7
Cogent fonder (Australien)	885 400	0,5
Övriga utländska aktieägare	66 107 563	38,7
Övriga ägare	38 745 272	22,7
Totalt antal utestående aktier	170 823 299	100,0
Återköp av egna aktier	7 635 622	
Totalt antal registrerade aktier	178 458 921	

Aktiekursutvecklingen



Ekonomisk rapportering 2008

Årsredovisning 2007	mars
(Årsredovisningen publiceras på Fabeges hemsida 11 mars)	
Årsstämma	3 april
Delårsrapport jan-mars	6 maj
Delårsrapport jan-juni	10 juli
Delårsrapport jan-sept	4 november

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

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 driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftöverskott 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 hyrestillägg.

Mark & projektfastigheter

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt under perioden.

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

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Fabeg 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