

# Faberge Delårsrapport

## Januari–mars 2008

- Resultat efter skatt uppgick till 388 Mkr (356) och vinst per aktie efter utspädning till 2,28 kr (1,86).
- Hyresintäkterna uppgick till 561 Mkr (517).
- Överskottsgraden uppgick till 61 procent (59).
- Projektverksamheten skapade även detta kvartal betydande förädlingsvinster.

<b>Faberge i sammandrag</b>	2008 jan–mars	2007 jan–mars	2007 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	561	517	2 066
Driftsöverskott, Mkr	344	306	1 312
Resultat efter finansiella poster, Mkr	348	420	2 066
Resultat efter skatt, Mkr	388	356	1 812
Vinst per aktie efter utspädning, kr	2,28	1,86	9,98
Soliditet, %	36	38	36
Uthyrningsgrad, %	92	90	92

### Första kvartalet i korthet

Resultat efter skatt förbättrades till 388 Mkr (356). I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter om 88 Mkr (210). Värdeförändringarna var främst hänförliga till förädlingsvinster i pågående projekt. Uppskjuten skatt uppgick till 41 Mkr (–64), främst på grund av upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar.

5 fastigheter avyttrades med en sammanlagd realiserad vinst om 139 Mkr (60) före skatt.

Fabeges större projekt (se tabell på sid 4) utvecklades väl med en hög uthyrningstakt i projektfastigheterna.

Faberge fortsatte att koncentrera beståndet till de prioriterade marknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad som nu tillsammans svarar för 92 procent

av fastigheternas totala marknadsvärde. Faberge avyttrade under kvartalet de återstående två fastigheterna i Marievik och lämnade därmed delmarknaden.

Nyuthyrningen uppgick till 54 Mkr medan nettouthyrningen var –12 Mkr. En förväntad uppsägning om 40 Mkr i en blivande projektfastighet medförde att nettouthyrningen blev negativ.

Överskottsgraden förbättrades med två procentenheter till 61 procent (59) jämfört med motsvarande period förra året.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen steg under kvartalet med 17 punkter till 4,48 procent.

Substansvärdet per aktie uppgick per 31 mars till 78 kr (76) exklusive skatt på övertvärde fastigheter.

**Detta är Fabege***Ett starkt koncentrerat och fokuserat fastighetsbolag*

Fabège erbjuder effektiva och hyresgästpassade lokaler för främst kontor men även butiker och andra verksamheter i Stockholmsområdet. Bolaget såväl förvaltar som förädlar fastigheter och projektutveckling har en framträdande plats i koncernen.

Fastighetsbeståndet är starkt koncentrerat till ett begränsat antal välbelägna delmarknader med hög utvecklingspotential. Huvuddelen av fastigheterna finns i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad där Fabège har starka marknadspositioner.

*Fabèges affärsmodell*

Fabège ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt förändringar i fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.

**Förvärv**

Förvärva fastigheter med bättre tillväxtpotentialer än befintliga förvaltningsfastigheter

**Förvaltning**

Kundnära förvaltning för att minska vakans och öka driftnettot

**Förädling**

Utveckla potentialen i förädlings- och projektportföljen

**Försäljning**

Avyttra fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer

**Intäkter och resultat<sup>1)</sup>**

Resultat efter skatt uppgick till 388 Mkr (356) efter ökade finanskostnader och positiv skatt. Vinst per aktie efter utspädning uppgick till 2,28 kr (1,86). Resultat efter finansiella poster uppgick till 348 Mkr (420).

Hyresintäkterna var 561 Mkr (517) och driftöverskottet 344 Mkr (306). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 139 Mkr (60) respektive 88 Mkr (210). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till –15 Mkr (7). Räntenettet var –192 Mkr (–149).

**Kassaflöde och finansiell ställning**

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 264 Mkr (195). Efter ökning av rörelsekapitalet med 1 947 Mkr, som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om –1 683 Mkr (–960). Fastighetsförsäljningar översteg investeringar och förvärv med 460 Mkr (–162). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om –1 223 Mkr (–1 122).

Återköp av egna aktier uppgick till 206 Mkr (–). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 74 Mkr (75).

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 11 597 Mkr (11 415) och soliditeten till 36 procent (36).

De räntebärande skulderna (inklusive undervärdet av derivatportföljen om 2 Mkr) uppgick vid periodens slut till 18 640 Mkr (17 197) med en medelränta om 4,46 procent (4,28) exkl lånelöften och 4,48 % inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 47 Mkr av konvertibelt förlagslån samt 3 632 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 mars ingår lånebelopp för pågående projekt med 374 Mkr, vars räntor om 3 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 mars till 3 månader (3). Av den totala mängden lån med rörlig ränta, 18 591 Mkr, var 6 450 Mkr förlängda med hjälp av räntederivat med löptider upp till 2,1 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,6 år (5,1). Av totala kreditavtal om 25,2 Mdr är 18,6 Mdr utnyttjade. Den internationella finansorn har inte påverkat Fabèges tillgång till långfristig finansiering.

**Ränteförfallostruktur per 2008-03-31**

	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel %
< 1 år	17 241	4,47	92
1–2 år	1 297	4,24	7
2–3 år	100	4,68	1
3–4 år	0	0,00	0
4–5 år	0	0,00	0
> 5 år	0	0,00	0
<b>Totalt</b>	<b>18 638</b>	<b>4,46</b>	<b>100</b>
Undervärde derivat	2		
<b>Totalt inkl derivat</b>	<b>18 640</b>		

**Låneförfallostruktur per 2008-03-31**

	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
< 1 år	8 620	4 082
1–2 år	1 048	977
2–3 år	500	100
3–4 år	4 500	4 391
4–5 år	8 000	6 548
> 5 år	2 540	2 540
<b>Totalt</b>	<b>25 208</b>	<b>18 638</b>
Undervärde derivat		2
<b>Totalt inkl derivat</b>		<b>18 640</b>

\*Inklusive certifikatprogram 5 000 Mkr.

<sup>1)</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan–mars 2007 och för balansposter per 2007-12-31.

### Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 31 mars till 69 kr (62). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 78 kr (76).

### Hyses- och fastighetsmarknaden i Stockholm

Det är fortsatt god efterfrågan på moderna kontor i Stockholm. I attraktiva lägen fortsätter hyrorna att utvecklas positivt. Vakanterna är låga i Citylägen varför intresset för Malmarna och närförorter tenderar att öka. I Hammarby Sjöstad, Västra Kungsholmen och Arenastaden i Solna, utvecklingsområden där Fabege har en stark närvaro, fortsätter den positiva utvecklingen med ett växande intresse i takt med områdenas utveckling.

På transaktionsmarknaden har aktiviteten mattats till följd av den finansiella oron.

### Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd bestod den 31 mars 2008 av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,4 Mdr, en uthyrningsbar yta om 1,5 miljoner kvm och ett bokfört värde inklusive projektfastigheter om 30,5 Mdr. Av hyresvärdet avsåg 97 procent kommersiella lokaler medan 3 procent avsåg bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 92 procent (90). För förvaltningsfastigheter uppgick uthyrningsgraden till 95 procent (93).

### Fastighetsförvärv och -försäljningar

Under perioden förvärvades två fastigheter för 201 Mkr medan fem fastigheter avyttrades för 1 270 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före skatt om 139 Mkr och efter skatt om 238 Mkr. Affärerna under kvartal ett har ytterligare bidragit till att koncentrera fastighetsbeståndet till Fabeges prioriterade delmarknader.

### Fastighetsbestånd

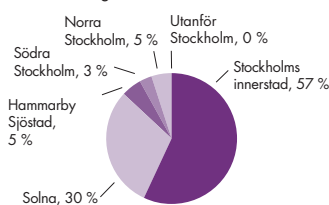
Marknadssegment	31 mars 2008					1 jan-31 mars 2008		
	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta Tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
<b>Fastighetsinnehav</b>								
Förvaltningsfastigheter <sup>1)</sup>	95	1 125	25 139	2 005	95	474	-135	339
Förädlingsfastigheter <sup>1)</sup>	37	313	3 871	341	81	71	-37	34
Mark o projektfastigheter <sup>1)</sup>	32	74	1 466	63	47	8	-7	1
<b>Summa</b>	<b>164</b>	<b>1 512</b>	<b>30 476</b>	<b>2 409</b>	<b>92</b>	<b>553</b>	<b>-179</b>	<b>374</b>
Varav Innerstaden	51	556	17 233	1 176	94	284	-82	202
Varav Solna	35	524	9 128	804	92	177	-49	128
Varav Hammarby Sjöstad	13	156	1 615	171	85	36	-20	16
Varav Södra Stockholm	16	57	795	66	85	13	-4	9
Varav Norra Stockholm	47	216	1 679	190	88	43	-24	19
Varav utanför Stockholm	2	3	26	2	37	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>164</b>	<b>1 512</b>	<b>30 476</b>	<b>2 409</b>	<b>92</b>	<b>553</b>	<b>-179</b>	<b>374</b>
Kostnader för uthyrning, projektutveckling- och fastighetsadm.								-28
<b>Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadm.</b>								<b>346<sup>2)</sup></b>

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

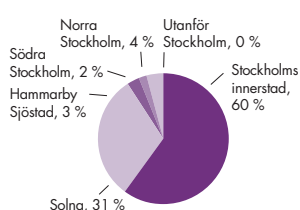
<sup>2</sup> Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2008-03-31 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 346 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 344 Mkr förklaras av att driftsöverskott från sålda fastigheter exkluderats och förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden jan–mars 2008.

### Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde

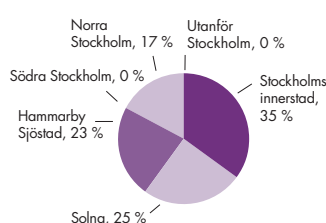
Hela fastighetsbeståndet, 30,5 Mdr



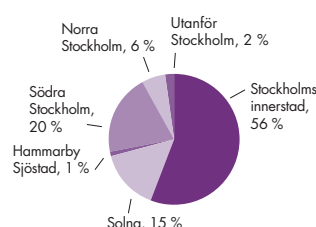
Förvaltningsfastigheter, 25,1 Mdr



Förädlingsfastigheter, 3,9 Mdr



Projekt- och Markfastigheter, 1,5 Mdr



### Värdoförändringar fastigheter

Drygt 25 procent av fastigheterna har externvärderats per 31 mars och resterande har internvärderats med utgångspunkt i årsskiftesvärderingen. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 30,5 Mdr. Orealiserade värdoförändringar på fastigheter uppgick under kvartalet till 88 Mkr (210) och var främst hänförligt till förädlingsvinster i projekt.

### Projekt och investeringar

Totalt investerades 470 Mkr (232) i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Marievik 19, Lillsätra 3 och Läraren 13.

### Personal

Vid periodens utgång var 141 personer (141) anställda i Fabege-koncernen.

### Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 28 Mkr (27) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till –111 Mkr (–89). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (1). Moderbolaget tillämpar RR 32 ”redovisning för juridiska personer”. (Se även resultat- och balansräkning på sid 7.)

### Förvärv av egna aktier

Under första kvartalet återköptes 3 216 951 aktier för 206 Mkr (snittkurs 63,93 kr). Per 31 mars 2008 ägde Fabege 10 852 573 aktier, motsvarande 6,08 procent av det totala antalet aktier i bolaget. Enligt beslut på årsstämman den 3 april 2008 har därefter 9 150 673 dragits in.

### Fastighetsförvärv

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Uarda 2	Arenastaden	Lager	5 586
Krejaren 2	Östermalm	Mark	–
<b>Totalt fastighetsförvärv jan–mars 2008</b>			<b>5 586</b>

### Fastighetsförsäljningar

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Marievik 14	Marievik	Kontor	16 923
Marievik 19	Marievik	Kontor	20 706
Verdandi 9	Vasastan	Bostäder	1 399
Landbyska Verket 10	Östermalm	Kontor	1 266
Krejaren 2	Östermalm	Mark	–
<b>Totalt fastighetsförsäljningar januari–mars 2008</b>			<b>40 294</b>

### Pågående projekt >50 Mkr 2008-03-31, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad %, Yta**	Hyresvärde	Bokfört värde 08-03-31	Beräknad investering	Varav upp- arbetat 08-03-31
Lillsätra 3	Lager	Sätra	Q2 2008	9 000	100	10	78	75	62
Lammet 17	Kontor	City/Gamla Klara	Q3 2008	6 800	64	20	250	60	23
Läraren 13	Kontor	Norrmalm	Q3 2008	6 800	95	20	330	85	42
Paradiset 29 (50 %)	Butik/Kontor/ Garage	Stadshagen	Q3 2009	18 100	50	29	124	380	167
Rovan 1	Kontor/Butik	Huvudsta	Q3 2009	16 400	0 *	24	62	181	12
Hammarby Gård 7	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4 2008	8 900	6 *	20	40	185	5
Bocken 35 och 46	Kontor	Norrmalm	Q4 2009	15 300	90	55	387	390	16
Skvaltkvarnen 1 m fl	Bostäder	Tensta/Rinkeby	2007-2011	95 300	96	102	528	600	155
<b>Summa</b>				<b>176 600</b>	<b>79</b>	<b>280</b>	<b>1 799</b>	<b>1 956</b>	<b>482</b>
Övriga Projekt&Markfastigheter							622		
Övriga Förädlingsfastigheter							2 916		
<b>Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter</b>							<b>5 337</b>		

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

\*\* Operativ uthyrningsgrad per 2008-04-30

För de största pågående projekten kan årshyran öka till 280 Mkr (fullt uthyrd) från 86 Mkr i löpande årshyra per 2008-03-31.

### Pågående skatteärenden

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabega-koncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 2006-12-07). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 mars 2008 till 4 045 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 132 Mkr plus skattetillägg om 170 Mkr, dvs totalt 1 302 Mkr exklusive ränta. Fabega har starka skäl att bestrida Skatteverkets beslut och har överklagat dessa.

Fabega bestrider även den Kammarrättsdom som tidigare avrapporterats i årsredovisningen 2007 (se sid 40–41).

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad, och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas mer utförligt i känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2007 (sid 46).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår av känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2007 (sid 47).

Den finansiella risken, dvs risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån och Fabegas hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2007 (sid 63).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått därefter.

Fabegas mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 % och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

### Händelser efter rapportperiodens utgång

#### Årsstämma den 3 april 2008

Vid Fabegas årsstämma den 3 april fastställdes styrelsens förslag till utdelning för år 2007 med 4,00 kr per aktie. Årsstämman beslutade även om indragning av 9 150 673 aktier som ägdes av bolaget. För övriga beslut se pressmeddelande och stämmohandlingar på Fabegas hemsida.

### Redovisningsprinciper

Fabega upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 6 maj 2008

Christian Hermelin  
Verkställande direktör



Utvecklingen av Arenastaden i Solna pågår i rask takt, och planer finns för förädling av Fabegas befintliga fastigheter i området. Fastigheten Farao 14 på Pyramidvägen kommer att renoveras såväl ut- som invändigt, och beräknas vara klar för inflyttning under våren 2009.

### 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, 0706-66 13 80

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

## Resultaträkningar Mkr

	2008 jan–mars	2007 jan–mars	2007 jan–dec	Rullande 12 mån apr 2007–mar 2008
Hysesintäkter	561	517	2 066	2 110
Fastighetskostnader	-217	-211	-754	-760
<b>Driftsöverskott</b>	<b>344</b>	<b>306</b>	<b>1 312</b>	<b>1 350</b>
Överskottsgrad, %	61	59	64	64
Central administration och marknadsföring	-17	-14	-60	-63
Realiserade värdeförändr. fastigheter	139	60	446	525
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	88	210	893	771
<b>Rörelseresultat</b>	<b>554</b>	<b>562</b>	<b>2 591</b>	<b>2 583</b>
Utdelningar	-	-	60	60
Räntenetto	-192	-149	-609	-652
Värdeförändr. räntederivat	-15	7	37	15
Värdeförändr. aktier	1	-	-13	-12
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>348</b>	<b>420</b>	<b>2 066</b>	<b>1 994</b>
Aktuell skatt	-1	-	-7	-8
Uppskjuten skatt	41	-64	-247	-142
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>388</b>	<b>356</b>	<b>1 812</b>	<b>1 844</b>
Moderbolagets andel av periodens/årets resultat	388	356	1 812	1 844

Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	2,29	1,87	10,03	10,51
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	2,28	1,86	9,98	10,47
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	167,6	190,3	170,8	167,6
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	168,7	191,4	171,9	168,7
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	169,2	190,3	180,7	175,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	170,3	191,4	181,8	176,5

## Balansräkningar, Mkr

	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	30 476	27 531	30 829
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	8	6
Finansiella anläggningstillgångar	356	1 973	387
Omsättningstillgångar	1 672	1 402	458
Likvida medel	74	121	75
<b>Summa tillgångar</b>	<b>32 581</b>	<b>31 035</b>	<b>31 755</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	11 597	11 752	11 415
Avsättningar	1 306	1 066	1 393
Räntebärande skulder	18 640	16 071	17 210
Ej räntebärande skulder	1 038	2 146	1 737
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>32 581</b>	<b>31 035</b>	<b>31 755</b>
Soliditet, %	36	38	36

## Förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moder- bolagets aktieägare	Varav hänförligt till mino- riteten
<b>Eget kapital 2007-01-01</b>	<b>12 177</b>	<b>12 156</b>	<b>21</b>
Nyemission, konvertering 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	-
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>11 415</b>	<b>11 415</b>	<b>-</b>
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0	-
Återköp egna aktier	-206	-206	-
Periodens resultat	388	388	-
<b>Eget kapital 2008-03-31</b>	<b>11 597</b>	<b>11 597</b>	<b>-</b>

**Kassaflödesanalys, Mkr**

	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007 jan-dec
<b>Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värdeförändringar befintligt bestånd</b>	<b>469</b>	<b>353</b>	<b>1 706</b>
Betalt finansnetto	-204	-158	-557
Betald inkomstskatt	-1	-	-7
Förändring övrigt rörelsekapital	-1 947	-1 155	491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 683</b>	<b>-960</b>	<b>1 633</b>
Investeringar och förvärv av fastigheter	-671	-711	-4 984
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	1 113	578	2 231
Övriga investeringar (netto)	18	-29	100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>460</b>	<b>-162</b>	<b>-2 653</b>
Utdelning till aktieägarna	-	-	-761
Återköp egna aktier	-206	-	-543
Förändring räntebärande skulder	1 428	1 079	2 235
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 222</b>	<b>1 079</b>	<b>931</b>
Förändring likvida medel	-1	-43	-89
Likvida medel vid periodens början	75	164	164
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>74</b>	<b>121</b>	<b>75</b>

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

	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,4	8,4	9,9
Avkastning på eget kapital, %	13,5	11,9	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,3	2,8
Soliditet, %	36	38	36
Belåningsgrad fastigheter, %	61	58	56
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4	1,5
<b>Aktierelaterade</b>			
Periodens resultat per aktie, kr	2,28	1,86	9,98
Eget kapital per aktie, kr	69	62	67
Kassaflöde per aktie, kr	1,62	1,07	6,32
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	167 608	190 317	170 823
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	168 676	191 399	171 893
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	169 216	190 305	180 730
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	170 285	191 399	181 801
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	164	174	167
Fastigheternas bokförda värde, mkr	30 476	27 531	30 829
Uthyrbar yta, kvm	1 512 000	1 599 000	1 546 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	90	92
Överskottsgrad, %	61	59	64

<sup>1)</sup> Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2008-03-31 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 1 067 883 aktier.

**MODERBOLAGET  
Resultaträkning, Mkr**

	2008 jan-mars	2007 jan-mars	2007 jan-dec
Intäkter	28	27	108
Kostnader	-58	-68	-196
Finansnetto	-67	-55	1 112
Värdeförändr. räntederivat	-15	7	37
Värdeförändr. aktier	1	-	-13
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-111</b>	<b>-89</b>	<b>1 048</b>
Skatt	28	22	-10
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-83</b>	<b>-67</b>	<b>1 038</b>

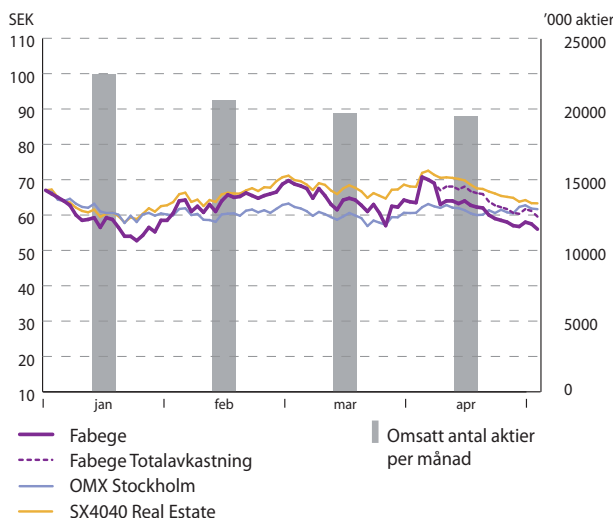
**Balansräkning, Mkr**

	2008-03-31	2007-03-31	2007-12-31
Andelar i koncernföretag	15 116	15 092	15 116
Övriga anläggningstillgångar	34 286	28 116	32 313
Övriga omsättningstillgångar	17	30	3
Likvida medel	56	83	58
<b>Summa tillgångar</b>	<b>49 475</b>	<b>43 321</b>	<b>47 490</b>
Eget kapital	10 542	11 340	10 831
Avsättningar	63	54	62
Långfristiga skulder	34 376	27 104	32 776
Kortfristiga skulder	4 494	4 823	3 821
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>49 475</b>	<b>43 321</b>	<b>47 490</b>

## De största aktieägarna per 31 mars 2008

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	23 291 092	13,9
Mats O Sundqvist	19 527 800	11,6
Öresund	7 274 626	4,3
SHB	4 446 503	2,7
Andra AP-fonden	4 228 090	2,5
SEB fonder	3 335 819	2,0
Mats Qviberg med familj	2 358 786	1,4
SHB/SPP fonder	1 903 044	1,1
DFA fonder (USA)	1 540 020	0,9
Carnegie Investment Bank	1 259 079	0,8
Övriga utländska ägare	54 898 595	32,8
Övriga ägare	43 544 875	26,0
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>167 608 329</b>	<b>100,0</b>
Återköp av egna aktier	10 852 573	
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>178 460 902</b>	

## Aktiekursutvecklingen



## Ekonomisk rapportering 2008

Delårsrapport jan–juni	10 juli
Delårsrapport jan–sep	4 november
Bokslutskommuniké jan–dec	5 februari 2009

## Definitioner

### Avkastning på eget kapital

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

### Avkastning på sysselsatt kapital

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

### Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastighetersnas 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.

### Fördämlingsfastigheter

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 uthyrda 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 indexuppräkning 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.

Fabege 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