

# Delårsrapport januari–juni 2005



- ▶ Resultat efter skatt uppgick till 799 Mkr (322) och vinst per aktie till 8,18 kr (5,30)
- ▶ Hyresintäkterna uppgick till 1 607 Mkr (851)
- ▶ Fastighetsaffärer om totalt 8 Mdr

## Koncernen i sammandrag

	april-juni 2005	april-juni 2004	jan-juni 2005	jan-juni 2004
Hyresintäkter, Mkr	748	425	1 607	851
Driftsöverskott, Mkr	464	240	989	506
Resultat efter finansiella poster, Mkr	725	144	1 092	369
Resultat efter skatt, Mkr	521	198	799	322
Vinst per aktie, kr	5,38	3,26	8,18	5,30
Soliditet, %	-	-	29	28
Uthyrningsgrad, %	-	-	87	91



Fabege äger flera fastigheter längs Kungsgatan i Stockholm, t ex Kungstrappan (Stuten 12 och 17) som genomgått en omfattande ombyggnad.

## Koncernchefens kommentarer

### Fokus på Stockholm

Efter beslut vid ordinarie bolagsstämma den 9 maj 2005 delades fastighetsbeståndet i Öresundsregionen ut till aktieägarna och noterades på Stockholmsbörsens O-lista under namnet Wihlborgs Fastigheter AB. Samtidigt bytte moderbolaget namn till Fabege AB. Genom utdelningen skapades det två geografiskt fokuserade bolag – i Stockholms- respektive Öresundsregionen. ”Nya” Wihlborgs ingår i Fabeges resultat till och med den 12 maj 2005.

Fabege har nu alltså renodlats och koncentrerats till Stockholmsregionen, som är en marknad med relativt hög volatilitet. Genom att utnyttja marknadens svängningar ska Fabege göra bra affärer i såväl hög- som lågkonjunktur. Bolaget ska skapa förutsättningar för detta bland annat genom en stark balansräkning och god soliditet. Den 30 juni uppgick soliditeten till 29 procent. Om justering görs för sålda men ej frånträdde fastigheter uppgick soliditeten till 33 procent. Målet är en soliditet om minst 30 procent.

### Utvecklingen under andra kvartalet

Det andra kvartalet präglades av en fortsatt gradvis förstärkning av lokalhyresmarknaden i Stockholm. Hyresnivåerna bedöms ha stabiliserats på de flesta delmarknader. Fabeges uthyrningsgrad var vid utgången av andra kvartalet oförändrad jämfört med föregående kvartal. Nyuthyrningen uppgick till 39 000 kvm under andra kvartalet. Det nya fokuserade Fabege kommer att fortsätta utvecklingen av effektiva förvaltningsenheter samtidigt som stor kraft ska läggas på nyuthyrningar och kundvård.

Fastighetsmarknaden är med den gynnsamma ränteutvecklingen fortsatt mycket stark. Intresset för att investera i fastigheter är stort från såväl inhemska som utländska aktörer. Fabege har under det andra kvartalet avyttrat 23 fastigheter och förvärvat 12 fastigheter, i linje med strategin att avyttra färdigutvecklade fastigheter som inte kan

tillföra ytterligare värde i förvaltningen och att koncentrera beståndet till ett antal väl fungerande delmarknader. Den realiserade värdeförändringen uppgick till 89 Mkr.

Resultatutvecklingen var fortsatt positiv under det andra kvartalet. Driftsöverskottet ökade till 464 Mkr (240) och resultatet efter finansiella poster steg till 725 Mkr (144). Det bör dock noteras att bolaget genom förvärvet av det tidigare Fabege och utdelningen av fastigheterna i Öresundsregionen genomgått stora förändringar sedan motsvarande period 2004.

I resultatet för det andra kvartalet ingår orealiserade värdeförändringar på fastigheter om 530 Mkr. Värdeförändringen förklaras främst av sänkta direktavkastningskrav på den starka fastighetsmarknaden.

Fabege AB (publ), tidigare Wihlborgs Fastigheter AB, är med fastigheter till ett värde om 26,1 Mdr ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Fastighetsbeståndet om närmare 300 fastigheter består i huvudsak av kommersiella fastigheter, främst kontor, och är koncentrerat till Stockholmsregionen. Stockholms innerstad, Kista och Solna utgör några av de viktigare delmarknaderna.

Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt. Fabeges mål är att ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. Aktieutdelningen ska vara minst 50 procent av nettoresultatet. Totalavkastningen under femårsperioden 2000-2004 uppgick till 392 procent. Fabege-aktien är noterad på O-listan/Attract40 och ingår som enda fastighetsbolag i indexet OMXS 30.

## Intäkter och resultat<sup>1</sup>

Resultat efter finansiella poster uppgick under första halvåret till 1 092 Mkr (369) och vinst per aktie efter skatt till 8,18 kr (5,30). Hyresintäkterna var 1 607 Mkr (851) och driftöverskottet 989 Mkr (506). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 141 Mkr (74). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat uppgick till 574 Mkr (12) respektive -183 Mkr (-). Räntenettet uppgick till -386 Mkr (-264).

Exklusive det utdelade Wihlborgs Syd/Wihlborgs Fastigheter (se proforma nedan) uppgick Fabeges resultat efter finansiella poster till 900 Mkr medan hyresintäkterna var 1 345 Mkr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat var 483 Mkr respektive -180 Mkr.

### Proformaresultat

Det under andra kvartalet utdelade dotterbolaget Wihlborgs Syd AB ingår i resultaträkningen t o m avstämningsdagen 2005-05-12. Nedanstående proforma för halvårsresultatet januari-juni 2005 är upprättad som om utdelningen av Wihlborgs Syd AB hade skett per 2005-01-01.

Resultat jan-jun, Mkr	Koncernen		Avgår:	Fabege exkl
	totalt	Wihlborgs Syd	Wihlborgs Syd	Wihlborgs Syd
Hyresintäkter	1 607	262		1 345
Fastighetskostnader	-618	-94		-524
Driftöverskott	989	168		821
Avskrivningar, inventarier	-4	0		-4
Bruttoresultat	985	168		817
Central administration	-39	-9		-30
Realiserade värdeförändr. fastigheter	141	2		139
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	574	91		483
Rörelseresultat	1 661	252		1 409
Räntenetto	-386	-57		-329
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-183	-3		-180
Resultat efter finansiella poster	1 092	192		900
Aktuell skatt	-39	-11		-28
Uppskjuten skatt	-254	-38		-216
Periodens resultat	799	143		656

## Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 8 854 Mkr (11 330) och soliditeten till 29 procent (30). Avkastning på eget kapital uppgick till 15,8 procent (10,0).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 666 Mkr (246). Efter ökning av rörelsekapitalet med 2 183 Mkr, främst till följd av fastighetsförsäljningar i slutet av rapportperioden och där frånträde/slutreglering ej skett, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om -1 517 Mkr (2 526). Fastighetsförsäljningarna översteg investeringar och förvärv med 3 532 Mkr (-3 021). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning om 2 015 Mkr (-495). Betald kontantutdelning uppgick till 624 Mkr (365). Koncernens likvida medel inklusive outnyttjade checkräkningskrediter uppgick, efter skuldminskning, till 133 Mkr (588).

De räntebärande skulderna (exkl undervärde räntederivat om 407 Mkr) uppgick vid periodens slut till 17 258

Mkr (23 703) med en medelränta om 3,46 procent (3,91) exklusive lånelöften och 3,50 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 62 Mkr av konvertibelt förlagslån, 57 Mkr av utnyttjade checkräkningskrediter samt 2 116 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymer per 30 juni ingår lånebelopp för pågående projekt med 221 Mkr vars räntor om 6 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 juni till 18 månader (15). Av den totala mängden lån med kort ränta, 15 998 Mkr, är 8 000 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider om tre månader till sex år, medan 400 Mkr täcks av räntetak på 6 procent till 2006. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden inklusive lånelöften uppgick till 6,3 år (4,5).

Den 10 maj trädde Fabeges nya certifikatprogram om maximalt 4 miljarder kr i kraft. Det gamla programmet avvecklas successivt till och med november månad, i takt med att utestående certifikat förfaller.

### Ränteförfallostruktur per 2005-06-30

	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	9 099	2,79	53
1-2 år	747	4,58	4
2-3 år	4 450	4,09	26
3-4 år	1 650	3,33	9
4-5 år	1 012	5,64	6
> 5 år	300	4,88	2
<b>Totalt</b>	<b>17 258</b>	<b>3,46</b>	<b>100</b>
Undervärde derivat	407		
<b>Totalt inkl derivat</b>	<b>17 665</b>		

### Låneförfallostruktur per 2005-06-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år	5 020	2 567
1-2 år	47	47
2-3 år	0	0
3-4 år	1 000	800
4-5 år	9 433	8 259
> 5 år	5 585	5 585
<b>Totalt</b>	<b>21 085</b>	<b>17 258</b>
Undervärde derivat		407
<b>Totalt inkl derivat</b>		<b>17 665</b>

## Marknadsutveckling

Fabege är verksamt på ett flertal delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Kista och Solna utgör några av de viktigare delmarknaderna. De värdemässigt största hyresgästerna vid utgången av andra kvartalet var Ericsson, OMX, IF, Posten och Stockholms läns landsting.

Lokalhyresmarknaden i Stockholm fortsätter att gradvis förstärkas, dock kan skillnaden vara stor mellan delmarknader. Överlag är efterfrågan god på yteffektiva, moderna lokaler med bra kommunikationer.

Aktiviteten på lokalhyresmarknaden i Stockholms innerstad är fortsatt hög med stark konkurrens mellan marknadens aktörer. Marknaden utvecklas bäst i City. Kungsholmen, särskilt den västra delen, uppvisar en försiktig positiv utveckling. På Södermalm kan marknaden

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-juni 2004 och för balansposter per 2004-12-31. Förvärvet av f d Fabege har medfört att bolagets intäkter och balansomsättning ökat betydligt efter jämförelseperioden jan-juni 2004. Fr o m 2005 upprättas koncernredovisningen i enlighet med IFRS, vilket har en väsentlig effekt på redovisningen.

betecknas som stabil medan Vasastan kännetecknas av en något högre vakansgrad och fortsatt prispress.

I Kista fortsätter återhämtningen. Efterfrågan på mindre kontorslokaler, 200-1 000 kvm, är relativt god medan större nyetableringar är sällsynta. Vakansgraden är totalt sett fortsatt hög, drygt 20 procent.

Lokalhyresmarknaden i Solna är stabil och trenden är positiv. Intresset för Solna Stationsområde bedöms öka ytterligare framöver, i takt med att områdets fastigheter förädlas.

## Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd består av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,7 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 2,1 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter på 26,1 miljarder kr. Den 30 juni avsåg 97 procent av hyresvärdet kommersiella lokaler medan 3 procent avsåg bostäder. Uthyrningsgraden var oförändrad jämfört med föregående kvartal och uppgick totalt till 87 procent. Nyuthyrningen i Stockholm uppgick till 77 000 kvm (netto 44 000 kvm), varav 39 000 kvm under andra kvartalet (netto 24 000 kvm).

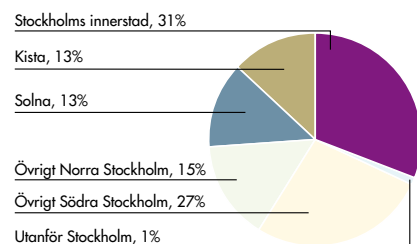
### Fastighetsbestånd per 2005-06-30

	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Bokfört värde <sup>1</sup> , Mdr	Hyresvärde <sup>2</sup> , Mkr	Ek. ut-hyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	46	401	10,0	856	90
Kista	22	296	3,6	358	80
Solna	24	246	3,3	343	84
Övrigt norra Stockholm	119	422	3,2	411	87
Övrigt södra Stockholm	71	748	5,8	723	90
Utanför Stockholm	5	22	0,2	19	86
<b>Totalt</b>	<b>287</b>	<b>2 135</b>	<b>26,1</b>	<b>2 710</b>	<b>87</b>

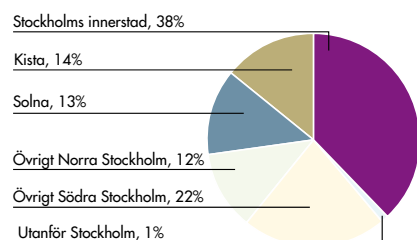
<sup>1</sup> I bokfört värde/marknads värde ingår projekt & mark med 2,5 Mdr

<sup>2</sup> Utgående hyra per 2005-06-30 på helårsbasis med tillägg för bedömd marknads-hyra på helårsbasis för vakanta ytor

### Hyresvärde per geografiskt område, %



### Bokfört värde per geografiskt område, %



## Värdeförändringar

En intern marknadsvärdering per fastighet gjordes per den 30 juni med utgångspunkt i och enligt samma principer som årsskiftesvärderingen. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 26,1 Mdr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive Wihlborgs Syd AB uppgick under perioden till 483 Mkr, främst till följd av ett bedömt minskat avkastningskrav på marknaden. Orealiserade värdeförändringar på räntederivat belastade resultatet med -180 till följd av räntenedgång.

## Förvärv och försäljningar

Under perioden gjordes fastighetsaffärer om totalt 8 Mdr, varav förvärv för 1,9 Mdr och försäljningar för 6,1 Mdr. Det största förvärvet utgjordes av nio fastigheter från

### Fastighetsförvärv

Fastighet	Område	Kategori	Yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Vanda 1	Kista	Tryckeri	26 000
<b>Kvartal 2</b>			
Polacken 25	Norrmalm	Kontor	2 470
Sparven 18	Norrmalm	Hotell/kontor	8 760
Rovan 1	Huvudsta	Hotell	17 000
Gräddö 2 & 4	Farsta	Kontor	14 428
Hangaren 1	Skarpnäck	Kontor/lager	10 810
Fenix 1	Norrmalm	Kontor	3 648
Signalen 1	Södermalm	Kontor	3 318
Ynglingen 10	Östermalm	Kontor	11 052
Stigbygeln 5	Solna	Kontor	7 184
Stigbygeln 6	Solna	Kontor	10 252
Tygeln 3	Solna	Kontor	2 713
Totalt fastighetsförvärv januari-juni 2005			117 633

### Fastighetsförsäljningar

Fastighet	Område	Kategori	Yta, Kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Fatburssjön 5, ML65-ML67, (50%)	Södermalm	Kontor	23 750
Drabanten 2	Kungsholmen	Kontor	3 482
Trälaren 1	Södertälje	Industri/lager	3 887
<b>Kvartal 2</b>			
Härden 15 & 18	Vasastan	Kontor	21 715
Gengasen 4	Örby/Älvsjö	Bostad/Kontor	9 744
Lejonet 6	Södertälje	Kontor	10 977
Konvojen 2 (avstyckning fr Hammarby Gård 7)	Hammarbyhamnen	Mark	
Pennfäktaren 11	Norrmalm	Kontor	11 400
Antwerpen 2 (50%)	Värtahamnen	Mark	
Neapel 3 (50%)	Värtahamnen	Hotell/Kontor	26 412
Pireus 1 (50%)	Värtahamnen	Industri/lager	2 652
Reval 1 (50%)	Värtahamnen	Industri/lager	2 075
Riga 2 (50%)	Värtahamnen	Garage	1 988
Rotterdam 1 (50%)	Värtahamnen	Industri/lager	15 015
Färöarna 1	Kista	Kontor	58 318
Reykavik 1	Kista	Kontor	31 817
Lilla Katrineberg 4	Marievik	Kontor	2 296
Marievik 22	Marievik	Kontor	4 800
Marievik 23	Marievik	Kontor	16 992
Marievik 25	Marievik	Kontor	10 712
Marievik 26	Marievik	Kontor	23 895
Marievik 27	Marievik	Kontor	11 500
Marievik 29	Marievik	Garage	
Marievik 30	Marievik	Garage/lager	22
Fatburssjön 8, ML63, (50%)	Södermalm	Kontor	8 000
Totalt fastighetsförsäljningar januari-juni 2005			301 449

## Projektportfölj per 2005-06-30

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Bokfört värde 2005-06-30, Mkr	Tillkommande bygginvestering, Mkr	Hyresvärde <sup>1)</sup> fullt uthyrd, Mkr
Stuten 12	Kontor	Norrmalm	Q3 2005	14 600	83	804	27	61
Elefanten Mindre 1	Kontor	Norrmalm	Q4 2005	5 800	18	199	17	16
Stigbygeln 2/Tömmen 2	Kontor	Solna Station	Q4 2005	10 600	100	148	48	16
Övriga projekt och mark						1 320		
Totalt						2 471		

<sup>1)</sup> För de största pågående projekten kan årshyran öka till 93 Mkr (fullt uthyrt) från 54 Mkr i löpande årshyra per 2005-06-30. Av hyresvärdet om 93 Mkr är 69 Mkr (75 %) kontrakterat.

Whitehall Funds för sammanlagt 1,2 Mdr. De förvärvade fastigheterna stärker Fabeges position ytterligare i Stockholms innerstad och i Solna. Samtidigt nåddes en överenskommelse med Whitehall avseende avtal ingångna vid fondens förvärv av 31 fastigheter från Drott i juli 2003. Överenskommelsen innebär i huvudsak att en säljarrevers om 292 Mkr löses samt att Fabege löser hyresgarantin och reglerar övriga åtaganden gentemot Whitehall, vilket innebär totalt ca 225 Mkr.

26 fastigheter avyttrades för 6,1 Mdr med en realiserad värdeförändring om 141 Mkr. Bland annat såldes tio fastigheter, varav åtta i Marievik och två i Kista, till Niam Fond 3 för 2,9 Mdr.

#### Projekt och investeringar

Totalt 517 Mkr (530) varav 453 Mkr i Stockholm investerades i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Färöarna 1 i Kista, Stuten 12 på Norrmalm, Stigbygeln 2 i Solna och Elefanten Mindre 1 på Norrmalm.

### Moderbolaget

Hyresintäkterna under första halvåret uppgick till 0,1 Mkr (31) och resultat efter finansiella poster till -122 Mkr (-90). Nettoinvesteringarna i fastigheter, aktier och andelar uppgick till 0,5 Mkr (679).

### Personal

Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Fabege-koncernen till 148 (150).

### Substansvärde per aktie

Substansvärdet per aktie uppgick vid periodens slut till 95 kr med beaktande av avdrag för full skatt om 28 procent. Om skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och skattemässiga restvärde skulle belastas med en skattesats om 10 procent istället för 28 procent skulle substansvärdet öka till 108 kr.

### Övrigt

#### Förhandstillträde

I maj erhöll Fabege förhandstillträde till minoritetens aktier i det tidigare Fabege AB, dotterbolag sedan 2004. Därigenom blev Fabege ägare till samtliga aktier innan tvångsinlösenprocessen avslutats. Före förhandstillträdet var Fabege ägare till 97,4 procent av aktierna.

### Ordinarie bolagsstämma den 9 maj 2005

Vid Wihlborgs Fastigheter AB:s ordinarie bolagsstämma den 9 maj fastställdes styrelsens förslag till utdelning om 6,50 kr per aktie. Vidare beslöt stämman om utdelning av aktier i Wihlborgs Syd AB. För varje aktie i Wihlborgs Fastigheter erhöles en aktieandel i Wihlborgs Syd. Fem aktieandelar motsvarade en aktie i Wihlborgs Syd. Stämman beslöt att Wihlborgs Fastigheter skulle ändra namn till Fabege AB. Firmaändringen skedde för att det utdelade bolaget Wihlborgs Syd skulle kunna ändra namn till Wihlborgs Fastigheter AB. I övrigt beslöts bland annat, genom ändring av bolagsordningen, att styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm och att ordinarie bolagsstämma ska hållas i Stockholm.

Stämman beslöt vidare att omvälja styrelseledamöterna Stefan Dahlbo, Göte Dahlin, Sven-Åke Johansson, Erik Paulsson, Mats Qviberg och Maths O. Sundqvist. Märtha Josefsson nyvaldes. Vid konstituerande styrelsesammanträde omvaldes Mats Qviberg till styrelsens ordförande och Sven-Åke Johansson till vice ordförande.

### Omräkning av konverteringskurs för konvertibelt förlagslån 2004/2009

Med anledning av utdelningen av Wihlborgs Syd AB har konverteringskursen omräknats i enlighet med konvertibelvillkoren. Konverteringskursen har omräknats till 85,70 kronor. Den 30 juni 2005 kvarstod konvertibelt förlagslån om nominellt 59 Mkr motsvarande 688 170 aktier.

### Händelser efter rapportperiodens utgång

#### Fabege hyr ut 13 700 kvm till LRF

LRF har beslutat att flytta sitt huvudkontor till Fabeges fastighet Glädjen 12 på Kungsholmen i Stockholm. Uthyrningen omfattar hela fastigheten om 13 700 kvm varav ca 8 500 kvm kontor. Kontraktet löper på fem år och det årliga hyresvärdet uppgår till ca 20 Mkr. LRF beräknas flytta in den 1 december 2006.

Denna delårsrapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 10 augusti 2005

Fabege AB (publ)

Erik Paulsson

Verkställande direktör

Resultaträkningar, Mkr						
	2005 apr-jun	2004 apr-jun	2005 jan-juni	2004 jan-juni	2004 jan-dec	Rullande 12 mån jul 04-jun 05
Hysesintäkter	748	425	1 607	851	2 169	2 925
Fastighetskostnader	-284	-185	-618	-345	-857	-1 130
Driftsöverskott	464	240	989	506	1 312	1 795
Avskrivningar, inventarier	-2	-1	-4	-2	-13	-15
Bruttoresultat	462	239	985	504	1 299	1 780
Central administration och marknadsföring	-18	-12	-39	-25	-89	-103
Realiserade värdeförändr. fastigheter	89	36	141	74	128	195
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	530	6	574	12	23	585
Rörelseresultat	1 063	269	1 661	565	1 361	2 457
Resultat från andelar i intressebolag	-	-	-	68	254	186
Räntenetto	-175	-125	-386	-264	-645	-767
Orealiserade värdeförändr. räntederivat	-163	-	-183	-	-	-183
Resultat efter finansiella poster	725	144	1 092	369	970	1 693
Aktuell skatt	-14	-5	-39	-6	-8	-41
Uppskjuten skatt	-190	59	-254	-41	422	209
Periodens/Årets resultat	521	198	799	322	1 384	1 861
Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat	519	198	789	322	1 316	1 783
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	5,40	3,26	8,27	5,30	19,30	20,85
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	5,37	3,26	8,18	5,30	19,02	20,49
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	96,1	60,8	96,1	60,8	93,5	96,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	96,8	60,8	96,8	60,8	96,6	96,8
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	96,1	60,8	95,4	60,8	68,2	85,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	96,7	60,8	96,7	60,8	69,4	87,4

Balansräkningar, Mkr			
	2005-06-30	2004-06-30	2004-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	26 128	19 304	36 379
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	14	32
Finansiella anläggningstillgångar	268	2 725	830
Omsättningstillgångar	3 857	341	864
Likvida medel	60	338	298
Summa tillgångar	30 328	22 722	38 403
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8 854	6 430	11 330
Avsättningar	1 314	792	1 946
Räntebärande skulder	17 665	12 404	23 703
Ej räntebärande skulder	2 495	3 096	1 424
Summa eget kapital och skulder	30 328	22 722	38 403

Förändring eget kapital, Mkr			
	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital enl. IFRS balansräkning 2004-01-01	6 411	6 411	-
Kontantutdelning	-365	-365	-
Valutakursdifferenser	-7	-7	-
Nyemission, förvärv Fabege	3 360	3 360	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	324	324	-
Effekt omklassificering intressebolag	67	67	-
Omföring minoritetens andel exkl årets resultat	156	-	156
Årets resultat	1 384	1 316	68
Eget kapital 2004-12-31	11 330	11 106	224
Effekt av ändrade redovisningsprinciper finansiella instrument (IAS39)	-178	-178	-
Valutakursdifferenser	4	4	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	290	290	-
Utdelning av aktierna i Wihlborgs Syd AB	-2 533	-2 533	-
Utdelning, kontant	-624	-624	-
Förändring minoritetens andel genom förvärv aktier	-18	-	-18
Förändring minoritetens andel genom förhandstillträde till aktierna	-216	-	-216
Periodens resultat	799	789	10
Eget kapital 2005-06-30	8 854	8 854	-

Kassaflödesanalyser, Mkr			
	jan-juni 2005	jan-juni 2004	jan-dec 2004
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och orealiserade värdeförändringar	1 091	555	1 354
Betalt finansnetto	-386	-258	-621
Betald inkomstskatt	-39	-51	-39
Förändring övrigt rörelsekapital	-2 183	2 280	-757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 517	2 526	-63
Förvärv av dotterföretag	-18	-	-913
Investeringar och förvärv av fastigheter	-2 432	-4 320	-4 909
Bokfört värde sålda fastigheter	5 962	1 642	2 600
Övriga investeringar (netto)	20	-343	120
Kassaflöde från investeringsverksamheten	3 532	-3 021	-3 102
Utdelning till aktieägarna	-624	-365	-365
Förändring räntebärande skulder	-1 532	59	2 689
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 156	-306	2 324
Förändring likvida medel	-141	-801	-841
Likvida medel i utdelade bolag	-97	-	-
Likvida medel vid periodens början	298	1 139	1 139
Likvida medel vid periodens slut	60	338	298

Nyckeltal <sup>1)</sup>			
	jan-juni 2005	jan-juni 2004	jan-dec 2004
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,9	6,9	7,1
Avkastning på eget kapital, %	15,8	10,0	17,4
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	2,3	2,4
Soliditet, %	29	28	30
Belåningsgrad fastigheter, %	68	64	65
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,9	2,1
<b>Aktierelaterade</b>			
Periodens resultat per aktie, kr	8,18	5,30	19,02
Eget kapital per aktie, kr	92	106	119
Kassaflöde per aktie, kr	6,90	5,81	13,64
Utdelning per aktie, kr	-	-	6,50
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningsseffekt, tusental	96 071	60 769	93 474
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningsseffekt, tusental	96 759	60 769	96 630
Genomsnittligt antal aktier före utspädningsseffekt, tusental	95 422	60 769	68 196
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningsseffekt, tusental	96 662	60 769	69 443
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	287	362	492
Fastigheternas bokförda värde, mkr	26 128	19 304	36 379
Uthyrbar yta, kvm	2 135 000	1 877 000	3 194 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	91	87
Överskottsgrad, %	62	59	60

<sup>1)</sup> Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädnings effekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2005-06-30 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 62 Mkr (nom 59 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 688 170 aktier.

## Redovisningsprinciper - övergång till IFRS

Från och med 2005 upprättar Fabege sin koncernredovisning i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards), vilka även innefattar gällande IAS (International Accounting Standards). Delårsrapporten är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering. Fabege

har till och med utgången av 2004 redovisat koncernens finansiella rapporter i enlighet med Redovisningsrådets rekommendationer. För Fabege får övergången till IFRS väsentlig effekt på redovisningen av förvaltningsfastigheter (IAS 40) samt finansiella instrument (IAS 39).

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IAS 40 till verkligt värde i balansräkningen samt med orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Detta innebär att av- och nedskrivningar på fastigheter försvinner samt att vinster från fastighetsförsäljningar ersätts av realiserade värdeförändringar.

Fabege använder räntederivat för att uppnå önskad räntefallostruktur avseende räntebärande skulder. Räntederivat är ett finansiellt instrument som i enlighet med IAS 39 värderas till verkligt värde i balansräkningen. Värdeförändringar på räntederivat redovisas som orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

Övergången till IFRS har skett i enlighet med övergångsreglerna i IFRS 1, vilket innebär att en öppningsbalans har upprättats per 2004-01-01 samt att 2004 har omräknats i enlighet med det nya regelverket. Standarden för finansiella instrument (IAS 39) tillämpas dock, i överensstämmelse med övergångsreglerna, från och med 2005 utan omräkning av 2004. De effekter som redovisas är preliminära och baserade på nu gällande standarder vilka kan komma att ändras fram till den 31 december 2005.

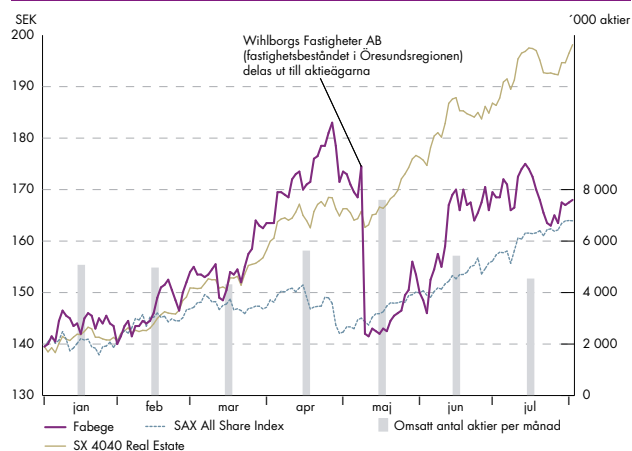
### Avstämning mellan tidigare redovisningsprinciper samt IFRS

Årets/periodens resultat, Mkr			
	jan-jun 2004	jan-dec 2004	
Årets/periodens resultat enl. tidigare redovisningsprinciper	396	1 352	
Återföring avskrivningar fastigheter	72	192	
Återföring resultat fastighetsförsäljningar	-261	-384	
Förv.fastigheter, realiserade värdeförändringar	74	128	
Förv.fastigheter, orealiserade värdeförändringar	12	23	
Uppskjuten skatt, 28 %	29	12	
Ändrad redovisning av minoritetens andel	-	61	
Årets/periodens resultat enligt IFRS	322	1 384	
<b>Eget kapital, Mkr</b>			
	2004-12-31	2004-06-30	2004-01-01
Eget kapital enl. tidigare redovisningsprinciper	11 120	6 482	6 389
Omvärdering förvaltningsfastigheter	-10	-72	31
Uppskjuten skatt på omvärdering, 28 %	3	20	-9
Ändrad redovisning av minoritetens andel <sup>1)</sup>	217	-	-
Eget kapital enligt IFRS	11 330	6 430	6 411

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

## Fabegeaktien

### Aktiekursutvecklingen



### Aktieägare i Fabège per 2005-06-30

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Erik Paulsson <sup>1)</sup>	9 699 615	10,1
Öresund	8 268 600	8,6
AMF Pension	5 010 000	5,2
Robur Fonder	3 665 042	3,8
HQ Fonder	2 269 693	2,4
Maths O Sundqvist	2 163 022	2,3
SHB/SPP Fonder	2 020 298	2,1
Länsförsäkringar Fonder	1 811 855	1,9
SEB Fonder	1 399 550	1,5
Färgax Förvaltnings AB	1 205 000	1,3
Mats Qviberg	1 196 343	1,3
Första AP-fonden	930 250	1,0
Utländska aktieägare	25 653 388	26,7
Övriga	30 778 257	32,0
<b>Totalt</b>	<b>96 070 913</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Brinova förvärvade den 13 juli 2005 Erik Paulssons innehav om 9,7 miljoner aktier i Fabège. Erik Paulssons ägarandel i Brinova uppgick efter affären till 29,9 procent av rösterna och 48,9 procent av kapitalet.

## Ekonomisk rapportering

Delårsrapport jan-sep  
Bokslutskommuniké

3 november 2005  
3 februari 2006

### Definitioner

#### Avkastning på eget kapital

Resultat i relation till genomsnittligt eget kapital.

#### Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i relation till genomsnittligt sysselsatt kapital.

#### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i procent av fastigheternas bokförda värde.

#### Direktavkastning

Driftsöverskott i procent av fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

#### Eget kapital per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen i relation till antal aktier vid periodens slut.

#### Ekonomisk uthyrningsgrad

Hysesintäkter i procent av hyresvärde.

#### Fastigheternas bokförda värde

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

#### Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus orealiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt i relation till genomsnittligt antal aktier.

#### Resultat/vinst per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt i relation till genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

#### Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader i relation till finansiella kostnader.

#### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

#### Soliditet

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) i relation till balansomslutning.

#### Substansvärde

Substansvärdet utgår ifrån det redovisade egna kapitalet med beaktande av fastigheternas marknadsvärde. Full skatt om 28 procent har beaktats om inte annat anges. Värde av räntederivat samt minoritetens andel av eget kapital ingår inte vid beräkningen. Substansvärde per aktie beräknas efter full utspädning.

#### Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

#### Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.