

Bokslutskommuniké 2005

- ▶ Resultat efter skatt ökade till 2 666 Mkr (1 384) och vinst per aktie efter utspädning till 27,50 kr (19,02)
- ▶ Hyresintäkterna ökade till 2 778 Mkr (2 169)
- ▶ Soliditeten ökade till 41 procent (30)
- ▶ Styrelsen föreslår utdelning om 7,50 kr per aktie (6,50)

Fabege i sammandrag

| | okt-dec 2005 | okt-dec 2004 | jan-dec 2005 | jan-dec 2004 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Hyresintäkter, Mkr | 556 | 874 | 2 778 | 2 169 |
| Driftsöverskott, Mkr | 336 | 526 | 1 722 | 1 312 |
| Resultat efter finansiella poster, Mkr | 1 034 | 253 | 2 761 | 970 |
| Resultat efter skatt, Mkr | 1 410 | 777 | 2 666 | 1 384 |
| Vinst per aktie efter utspädning, kr | 14,58 | 8,20 | 27,50 | 19,02 |
| Soliditet, % | - | - | 41 | 30 |
| Uthyrningsgrad, % | - | - | 86 | 87 |

Koncernchefens kommentarer

Resultat efter skatt + 93 procent

Fabege gjorde under 2005 sitt hittills bästa resultat då resultatet efter skatt ökade med 93 procent till 2 666 Mkr. Vinsten per aktie ökade till 27,50 kr. Soliditeten stärktes till 41 procent. Fabege står väl rustat för att kunna hantera såväl en ränteutveckling uppåt som intressanta affärsmöjligheter.

2005 var ett mycket händelserikt år för Fabege. Det inleddes med integration av det tidigare Fabege, som förvärvats 2004, och fortsatte under våren med namnbyte och koncentration till Stockholmsregionen, efter utdelning av Öresundsfastigheterna. Omsättningen i fastighetsportföljen var hög och uppgick under året till 17 miljarder kr, varav försäljningar 14 miljarder kr. De omfattande fastighetsaffärerna i slutet av året medförde ytterligare koncentration av fastighetsbeståndet till ett antal prioriterade delmarknader i regionen. Bland annat avyttrades fastigheter i kranskommuner som Haninge, Huddinge, Sollentuna och Järfälla, samtidigt som beståndet i Stockholms innerstad stärktes.

I slutet av året träffade Fabege en överenskommelse med Ratos och Lehman Brothers Real Estate Partners om förvärv av 82,4 procent av aktierna i Fastighets AB Tornet för 146 kr per aktie, totalt 3,1 miljarder kr. Fabege tillträdde aktierna den 1 februari 2006. Tornets övriga aktieägare erbjuds 146 kr per aktie alternativt ett aktiebyte. Vid ett förvärv av Tornet avser Fabege att fortsätta det pågående arbetet med att koncentrera bolagets fastighetsbestånd. Detta kommer att ske i linje med den strategiska plan som ligger till grund för Fabeges verksamhet. Ett fullständigt prospekt kommer att publiceras den 10 mars (Se även pressmeddelande 2006-02-03 avseende Erbjudandet.).

Fabeges verksamhet och utveckling

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett antal delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsregionen. Fastigheterna i Stockholms innerstad, Kista och Solna svarar för drygt 60 procent av koncernens hyresvärde. Fabege förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen är föremål för ständig utveckling genom försäljningar och förvärv. Realiserande av värden är en naturlig och viktig del av verksamheten. Bolaget, som fram till maj 2005 hette Wihlborgs Fastigheter, har genomgått stora förändringar under senare år. Från att ha varit verksamt i flera regioner med ett relativt stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen har koncentration skett till Stockholmsregionen med fokus på kommersiella lokaler. Under 2004 förvärvades det tidigare Fabege.

Resultat och utdelning per aktie, kr¹

| | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 | 2000 |
|-----------|-------------------|-------|-------|-------|------|------|
| Resultat | 27,50 | 19,51 | 11,66 | 15,55 | 8,46 | 7,42 |
| Utdelning | 7,50 ² | 6,50 | 6,00 | 4,50 | 4,00 | 3,50 |

¹ Resultat per aktie har beräknats efter utspädnings effekter. 2000-2001 har omräknats med hänsyn till under år 2002 genomförd split. Resultat per aktie för 2004-2005 är beräknad i enlighet med IFRS

² Enligt styrelsens förslag

Utvecklingen under fjärde kvartalet

Driftsöverskottet uppgick under kvartalet till 336 Mkr (526) och resultat efter finansiella poster till 1 034 Mkr (253). I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar på fastigheter och räntederivat om totalt 165 Mkr.

Under kvartalet avyttrade Fabege 39 fastigheter för 7,3 miljarder kr med en realiserad värdeförändring om 675 Mkr. De största försäljningarna var elva fastigheter till Keops EjendomsHolding för 2,9 miljarder kr, 21 fastigheter till GE Real Estate Norden för 2,1 miljarder kr och fastigheten Stuten 12 (Kungstrappan) till Bank of Ireland Private Banking för 1,2 miljarder kr. Bland förvärven kan nämnas Kåkenhusen 38 på Norrlandsgatan för 350 Mkr och Läraren 5 på Norra Bantorget för 225 Mkr. Båda fastigheterna förvärvades från AFA Sjukförsäkrings AB.

Fabeges uthyrningsgrad var vid utgången av året 86 procent – en minskning med en procentenhet jämfört med tredje kvartalet. Hela minskningen är en följd av att fastigheter med högre uthyrningsgrad än genomsnittet avyttrats. Nyuthyrningen för befintligt bestånd uppgick under kvartalet till 31 000 kvm, medan uppsägningarna uppgick till 14 000 kvm.

Intäkter och resultat¹

Resultat efter finansiella poster uppgick för helåret 2005 till 2 761 Mkr (970) och vinst per aktie efter utspädning till 27,50 kr (19,02). Resultatförbättringen beror i huvudsak på kraftigt ökade realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. Hyresintäkterna var 2 778 Mkr (2 169) och driftsöverskottet 1 722 Mkr (1 312). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 859 Mkr (128). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 844 Mkr (23), varav 432 Mkr på kvarvarande bestånd, medan värdeförändring på räntederivat och aktier uppgick till 22 Mkr (-) respektive 59 Mkr (-). Räntenettot uppgick till -669 Mkr (-645).

Skatt

Skattekostnaden (aktuell och uppskjuten skatt) uppgick till -95 Mkr (414). Den låga skattekostnaden beror i huvudsak på återföring av uppskjutna skatter i samband med försäljningar. Aktuell skatt påverkas även positivt av möjligheten att göra skattemässiga avskrivningar samt utnyttja ackumulerade underskottsavdrag.

Per 2005-12-31 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till ca 5,5 Mdr. Kvarstående underskottsavdrag uppgick vid samma tidpunkt till ca 2,4 Mdr.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-dec 2004 och för balansposter per 2004-12-31. Förvärvet av f d Fabege under 2004 samt årets utdelning av Wihlborgs Syd och stora nettoförsäljning av fastigheter har haft väsentlig effekt på intäkter, resultat och balansslutning.

Resultat exklusive Wihlborgs Syd

Det under andra kvartalet utdelade dotterbolaget Wihlborgs Syd AB ingår i resultaträkningen till och med avstämningsdagen 2005-05-12. Nedanstående resultaträkning för januari-december 2005 är upprättad som om utdelningen av Wihlborgs Syd AB hade skett per 2005-01-01.

| | Koncernen totalt | Avgår Wihlborgs Syd | Fabege exkl Wihlborgs Syd |
|--|---------------------|------------------------|------------------------------|
| Resultat jan-dec, Mkr | 2 778 | 262 | 2 516 |
| Hysesintäkter | 2 778 | 262 | 2 516 |
| Fastighetskostnader | -1 056 | -94 | -962 |
| Driftsöverskott | 1 722 | 168 | 1 554 |
| Avskrivningar, inventarier | -8 | - | -8 |
| Bruttoresultat | 1 714 | 168 | 1 546 |
| Central administration | -68 | -9 | -59 |
| Realiserade värdeförändringar fastigheter | 859 | 2 | 857 |
| Orealiserade värdeförändringar fastigheter | 844 | 91 | 753 |
| Rörelseresultat | 3 349 | 252 | 3 097 |
| Räntenetto | -669 | -57 | -612 |
| Värdeförändr. räntederivat | 22 | -3 | 25 |
| Värdeförändr. aktier | 59 | - | 59 |
| Resultat efter finansiella poster | 2 761 | 192 | 2 569 |
| Aktuell skatt | -85 | -11 | -74 |
| Uppskjuten skatt | -10 | -38 | 28 |
| Periodens resultat | 2 666 | 143 | 2 523 |

Ränteförallostruktur per 2005-12-31

| | Lånebelopp, Mkr | Snittränta, % | Andel, % |
|---------------------|-----------------|---------------|----------|
| < 1 år | 4 511 | 2,86 | 37 |
| 1-2 år | 3 396 | 3,90 | 27 |
| 2-3 år | 2 600 | 3,91 | 21 |
| 3-4 år | 705 | 4,00 | 6 |
| 4-5 år | 500 | 6,08 | 4 |
| > 5 år | 590 | 4,76 | 5 |
| Totalt | 12 302 | 3,65 | 100 |
| Undervärde derivat | 201 | | |
| Totalt inkl derivat | 12 503 | | |

Läneförallostruktur per 2005-12-31

| | Kreditavtal, Mkr | Utnyttjat, Mkr |
|---------------------|------------------|----------------|
| < 1 år | 3 600 | 2 418 |
| 1-2 år | 46 | 46 |
| 2-3 år | 0 | 0 |
| 3-4 år | 2 255 | 2 156 |
| 4-5 år | 7 055 | 2 526 |
| > 5 år | 5 540 | 5 156 |
| Totalt | 18 496 | 12 302 |
| Undervärde derivat | | 201 |
| Totalt inkl derivat | | 12 503 |

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 10 727 Mkr (11 330) och soliditeten till 41 procent (30). Soliditeten stärktes genom de omfattande fastighetsförsäljningarna under året. Avkastning på eget kapital uppgick till 24 procent (17).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 1 746 Mkr (694). Efter ökning av rörelsekapitalet med 3 393 Mkr, främst till följd av fastighetsförsäljningarna i slutet av rapportperioden och där frånträde/slutreglering ej skett, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om -1 647 (-63). Fastighetsförsäljningarna översteg investeringar och förvärv med 8 631 Mkr (-3 102). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning om 6

984 Mkr (-3 165). Betald kontantutdelning uppgick till 624 Mkr (365). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 71 Mkr (298).

De räntebärande skulderna (exklusive undervärde räntederivat om 201 Mkr) uppgick vid periodens slut till 12 302 Mkr (23 703) med en medelränta om 3,65 procent (3,91) exklusive lånelöften och 3,75 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 55 Mkr av konvertibelt förlagslån och 2 395 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingår lånebelopp för pågående projekt med 296 Mkr vars räntor om 10 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 19 månader (15). Av den totala mängden lån med kort ränta, 11 251 Mkr, är 8 740 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider om tre månader till sju år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 6,9 år (4,5).

Marknadsutveckling

Fabege är verksamt på ett flertal delmarknader i och kring Stockholm, varav innerstaden, Kista och Solna utgör de viktigaste.

Hysesnivåerna stabiliserades på de flesta delmarknader under 2005. Allmänt sett är det god efterfrågan på moderna, yteffektiva lokaler med hög teknisk standard. Då det finns ett ökande utbud av denna typ av lokaler är prispressen stor på lokaler med äldre standard och mindre intressanta lägen.

I City är aktiviteten hög med god efterfrågan på lokaler om 100-1 000 kvm, medan konkurrensen om intressenterna till större ytor är hög. På Malmarna är marknaden stabil med en god efterfrågan, inte minst från företag utanför tullarna som söker lokaler mer centralt.

Marknaden i Kista präglas fortfarande av Ericssons och andra storföretags effektiviseringar, men intresset från företag utifrån som söker lokaler i Kista har ökat. Hyrorna har stabiliserats och uthyrningsgraden ökar om än i långsam takt. För att utveckla och marknadsföra Kista som attraktiv etableringsort har Fabege bildat en särskild projektgrupp som började sitt arbete under det fjärde kvartalet.

I Solna kan ett ökat intresse för lokaler märkas, dock är vakansgraden fortfarande ganska hög. I Solna, liksom för marknaden generellt, måste produkter som erbjuds i dagens marknadssituation vara moderna och effektiva.

Fastighetsbestånd och förvaltning

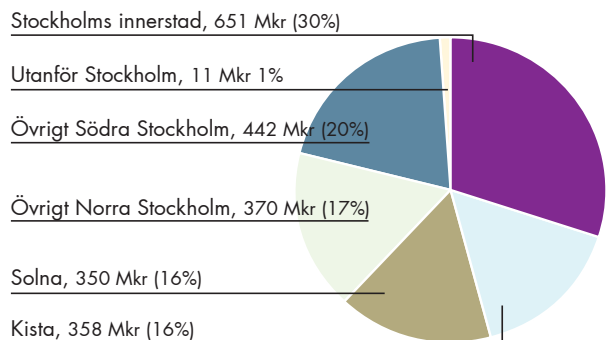
Fabeges fastighetsbestånd består av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,2 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 1,7 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter på 21,3 miljarder kr. Den 31 december avsåg 96 procent av hyresvärdet kommersiella lokaler medan 4 procent avsåg bostäder. Uthyrningsgraden var 86 procent, en procentenhet lägre än föregående kvartal till följd av försäljningar av fastigheter med hög uthyrningsgrad.

Fastighetsbestånd per 2005-12-31

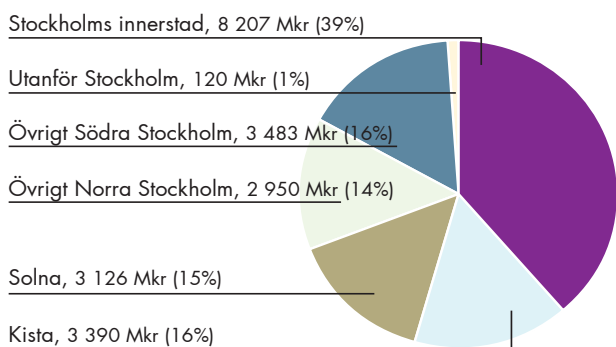
| | Antal fastigheter | Yta, tkvm | Bokfört-värde ¹ , Mdr | Hyres-värde, Mkr | Ek. ut-hyrmings-grad, % |
|------------------------|-------------------|--------------|----------------------------------|------------------|-------------------------|
| Stockholms innerstad | 38 | 303 | 8,2 | 651 | 88 |
| Kista | 21 | 294 | 3,4 | 358 | 84 |
| Solna | 19 | 233 | 3,1 | 350 | 83 |
| Övrigt norra Stockholm | 82 | 375 | 3,0 | 370 | 88 |
| Övrigt södra Stockholm | 55 | 498 | 3,5 | 442 | 86 |
| Utanför Stockholm | 4 | 10 | 0,1 | 11 | 90 |
| Totalt | 219 | 1 713 | 21,3 | 2 182 | 86 |

¹ I bokfört värde/marknadsvärde ingår projekt & mark med 1,7 Mdr.

Hyresvärde per geografiskt område, %



Bokfört värde per geografiskt område, %



Fastighetsförvärv

| Fastighet | Område | Kategori | Yta, kvm |
|-------------------|------------|-----------------|----------|
| Kvartal 1 | | | |
| Vanda 1 | Kista | Tryckeri | 26 000 |
| Kvartal 2 | | | |
| Polacken 25 | Norrmalm | Kontor | 2 470 |
| Sparven 18 | Norrmalm | Hotell/kontor | 8 760 |
| Rovan 1 | Huvudsta | Hotell | 17 000 |
| Gräddö 2 & 4 | Farsta | Kontor | 14 426 |
| 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 |
| Kvartal 4 | | | |
| Kåkenhusen | Norrmalm | Kontor | 7 600 |
| Skogskarlen 1 & 2 | Solna | Kontor | 9 068 |
| Holar 1 | Kista | Kontor | 5 616 |
| Paradiset 23 | Stadshagen | Kontor/lager | 11 682 |
| Läraren 5 | Norrmalm | Kontor/bostäder | 11 125 |
| Lidarände 1 | Kista | Kontor/lager | 13 900 |

Totalt fastighetsförvärv januari-december 2005 176 624

Fastighetsförsäljningar

| Fastighet | Område | Kategori | Yta, kvm |
|---|----------------|-----------------------|----------|
| Kvartal 1 | | | |
| Fatbursjön 5, ML65-ML67, (50%) | Södermalm | Kontor | 23 750 |
| Drabanten 2 | Kungsholmen | Kontor | 3 482 |
| Trålarer 1 | Södertälje | Industri/lager | 3 887 |
| Kvartal 2 | | | |
| 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 | |
| Pennfåktaren 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 |
| Reykjavik 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 |
| Fatbursjön 8, ML63, (50%) | Södermalm | Kontor | 8 000 |
| Kvartal 3 | | | |
| Tällbacken 7-15 m fl (23 fastigheter) | Sollentuna | Mark | 600 |
| Falan 21 | Falun | Kontor/Butik | 12 124 |
| Kallhäll 9:18 | Järfälla | Butik | 3 418 |
| Ballerinan 1 | Fruängen | Butik | 1 997 |
| Dansösen 1 | Fruängen | Bostad/Kontor | 1 863 |
| Direkrisen 1 (del av) | Fruängen | Butik | 3 546 |
| Förkunnelsen 3 | Fruängen | Kontor/Butik | 4 264 |
| Guvernanten 1 | Fruängen | Butik | 2 125 |
| Servitrisen 1 | Fruängen | Kontor/Butik | 826 |
| Åkermyntan 9 | Hässelby | Butik | 8 382 |
| Bygeln 3 | Rågsved | Butik | 4 800 |
| Kvartal 4 | | | |
| Jordbromalm 6:11 | Haninge | Ind/lager | 4 252 |
| Söderbymalm 3:462 | Haninge | Kontor | 52 698 |
| Söderbymalm 3:481 | Haninge | Kontor | 14 878 |
| Söderbymalm 3:482 | Haninge | Kontor | 10 703 |
| Medicinaren 19 | Huddinge | Övrigt/kontor | 38 685 |
| Tröskan 9 | Sollentuna | Kontor | 1 784 |
| Ålänningen 7 | Bromma | Kontor | 3 352 |
| Sicklaön 358:1 | Nacka | Kontor | 16 630 |
| Görväln 1 | Årsta | Kontor | 3 606 |
| Smällekligan 3 | Rågsved | Ind/lager | 2 092 |
| Postiljonen 17 | Södermalm | Kontor/övrigt | 6 384 |
| Stuten 12 | Norrmalm | Kontor/butik | 14 640 |
| Skjutsgossen 12 | Södermalm | Kontor/butik | 31 983 |
| Fyrkanten 11 | City | Kontor/butik | 6 685 |
| Veddesta 2:37 | Veddesta | Ind/lager | 2 895 |
| Veddesta 2:65 | Veddesta | Ind/lager | 15 540 |
| Veddesta 2:69 | Veddesta | Kontor/butik | 1 797 |
| Veddesta 2:73 | Veddesta | Kontor/Industri/Lager | 6 776 |
| Gärdsmygen 4 | Sollentuna | Kontor/butik | 2 367 |
| Elektriken 2 | Sollentuna | Kontor/Industri/Lager | 2 492 |
| Päronet 1 | Sundbyberg | Ind/lager | 4 219 |
| Mandelblomman 3 | Lunda | Ind/lager | 1 813 |
| Furudal 2 | Lunda | Ind/lager | 1 840 |
| Blästern 14 | Vasastaden | Kontor/Industri/Lager | 15 558 |
| Härden 14 | Vasastaden | Kontor/Industri/Lager | 8 756 |
| Lustgården 11 | Stadshagen | Kontor/Industri/Lager | 9 633 |

| forts. Fastighetsförsäljningar | | | |
|--|---------------------|---------------------------------|----------|
| Fastighet | Område | Kategori | Yta, kvm |
| forts Kvartal 4 | | | |
| Lustgården 12 | Stadshagen | Kontor/Butik/ Industri/Lager | 19 127 |
| Tegeludden 8 | Gärdet | Kontor/Butik/ Industri/Lager | 12 247 |
| Tegeludden 16 | Gärdet | Kontor | 7 590 |
| Torsnäs 1 | Kista | Kontor | 14 500 |
| Holar 1 | Kista | Kontor | 5 616 |
| Gelbgjutaren 4 | Hagalund | Kontor/Indu- stri/Lager | 2 189 |
| Mjölner 4 | Hagalund | Kontor/Indu- stri/Lager | 4 428 |
| Ugnen 3 | Hagalund | Kontor/Butik/ Industri/Lager | 1 974 |
| Ugnen 7 | Hagalund | Kontor/Butik/ Industri/Lager | 4 983 |
| Runö 7:14 | Åkersberga | Mark | 0 |
| Högsätra 11 | Sätra | Kontor/Lager | 1 305 |
| Hammarby Gärd 8, del av | Hammarby- hamnen | Mark | 0 |
| Totalt fastighetsförsäljningar januari-december 2005 (exkl Wihlborgs Syd) | | | 701 411 |

Förvärv och försäljningar

Under året gjordes fastighetsaffärer om totalt 17 miljarder kr. 98 fastigheter avyttrades för 13,8 miljarder kr med en realiserad värdeförändring om 859 Mkr (128). 18 fastigheter förvärvades för 2,9 miljarder kr.

Projekt och investeringar

Totalt 830 Mkr (1 022), varav 766 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 och Elefanten Mindre 1 på Norrmalm samt Stigbygeln 2 i Solna.

Värdeförändringar fastigheter

Fabeges fastighetsbestånd externvärderades per den 31 december 2005. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 21,3 miljarder kr. Marknadsvärdet har vid värderingen, i likhet med tidigare år, reducerats med en transaktionskostnad om tre procent, motsvarande lagfartsavgift. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter exklusive Wihlborgs Syd AB uppgick under året till 753 Mkr, främst till följd av ett bedömt minskat avkastningskrav på marknaden. Viktat genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick i värderingen per den 31 december till 6,7 procent (7,2).

| Projektportfölj per 2005-12-31 | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|------------|--------------|------------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--|
| Fastighetsbeteckning | Fastighetstyp | Område | Färdigställt | Uthyrningsbar yta, kvm | Uthyrningsgrad, % | Bokfört värde 2005-12-31, Mkr | Tillkommande bygginvestering, Mkr | Hyresvärde ¹⁾ fullt uthyrd, Mkr |
| Glädjen 12 | Kontor | Stadshagen | Q4 2006 | 11 800 | 100 | 130 | 100 | 20 |
| Elefanten Mindre 1 | Kontor | Norrmalm | Q2 2006 | 5 800 | 42 | 230 | 7 | 16 |
| Övriga projekt och mark | | | | | | 1 335 | | |
| Totalt | | | | | | 1 695 | | |

¹⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 36 Mkr (fullt uthyrt) från 3 Mkr i löpande årshyra per 2005-12-31. Av hyresvärdet om 36 Mkr är 27 Mkr (75 %) kontrakterat.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per den 31 december till 111 kr med beaktande av full skatt (28 procent) och marknadsvärdering av räntederivat. Exklusive värdering av räntederivat och uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 128 kr per aktie.

Återköp av egna aktier

Fabeges innehav av egna aktier uppgick per den 31 december till 5 700 (-), motsvarande 0,01 procent av antalet registrerade aktier. Återköpen har skett till en snittkurs om 130,82 kr per aktie.

Förvärv av 82,4 procent av aktierna i Fastighets AB Tornet

Fabege träffade den 23 december en överenskommelse med Ratos och Lehman Brothers Real Estate Partners om förvärv av samtliga aktier i LRT Acquisition AB med ett ägande av 21 307 711 aktier, motsvarande 82,4 procent, i Fastighets AB Tornet. Köpeskillingen uppgår till 146 kr per aktie, 3,1 miljarder kronor. Fabege tillträdde aktierna den 1 februari 2006 och Fastighets AB Tornet medtages i Fabeges koncernredovisning från denna tidpunkt. Se även pressmeddelande 2006-02-03 om erbjudande till Tornets övriga aktieägare.

Personal

Vid årets slut uppgick antalet anställda i Fabege-koncernen till 142 (148).

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 124 Mkr (63) och nettoresultatet till 2 781 Mkr (693). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (5 211). Bolagets likvida medel uppgick den 31 december till 59 Mkr (226). Moderbolaget tillämpar RR32 "Redovisning för juridiska personer".

Förslag till ordinarie bolagsstämma

Styrelsen kommer att föreslå ordinarie bolagsstämma att besluta om:

- utdelning om 7,50 kr (6,50) per aktie
- apportemission om högst det antal aktier som krävs för att betala för de Tornetaktier som ännu inte ägs av Fabege
- 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

Övrigt

Försäljning av hela innehavet i Connecta
Fabege avyttrade den 8 november hela innehavet om 2 434 997 aktier i Connecta AB, motsvarande 23,4 procent av bolagets kapital och röster. Resultateffekten för 2005 avseende aktier i Connecta uppgick till 59 Mkr.

11 646 aktieägare deltog i courtagefri handel
Ordinarie bolagsstämma 2005 beslutade att erbjuda aktieägare med aktieposter som inte var jämnt delbara med 100 (en aktiepost) att courtagefritt antingen komplettera innehavet upp till närmaste jämna börspost eller sälja aktier ned till närmaste jämna börspost. Erbjudandet genomfördes den 7-18 november 2005.

11 646 aktieägare valde att delta i erbjudandet. Sammantaget resulterade erbjudandet i nettoköp av 180 877 aktier. Priset per aktie blev 140,70 kr.

Händelser efter periodens utgång

Fabege utvecklar ett nytt modedistrikt i Järla Sjö
Fabege presenterade i början av 2006 satsningen på ett nytt modedistrikt i Järla Sjö där Stockholm Modecenter ska utveckla och modernisera sitt koncept. Ambitionen är att skapa ett av norra Europas intressantaste modedistrikt. Initialt kommer cirka 300 modeföretag att finnas i det nya modedistriktet i Järla Sjö. Arbetet med att finna nya och spännande varumärken pågår. Fabege är både fastighetsägare och ägare till Stockholm Modecenter. Stockholm Modecenter drivs som ett självständigt bolag inom Fabege med affärsidén att vara en affärsplats för framtidens modebransch med handel och inspiration i fokus.

Affären med GE Real Estate fullföljs

Den 13 januari 2006 förvärvade Fabege fastigheten Klamparen 10 för 0,7 miljarder kronor och därigenom fullföljdes affären mellan Fabege och GE Real Estate den 22 december 2005 när Fabege avyttrade 21 fastigheter.

Utsikter för 2006

Med ett starkt årsbokslut för 2005 är Fabege väl förberett för ett nytt års utmaningar och möjligheter. Fastighetsbeståndet har i rask takt allt mer koncentrerats till prioriterade marknader och förvaltningseffektiva enheter i Stockholmsregionen och detta strukturarbete kommer att fortsätta under 2006. Fastighetsmarknaden bedöms vara fortsatt stark under året med en betydande transaktionsvolym. För Fabege är förutsättningarna sammantaget goda för en fortsatt bra utveckling under 2006.

Stockholm den 3 februari 2006

Fabege AB (publ)

Styrelsen

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

Frågor kring rapporten besvaras av:

Erik Paulsson, VD, tel 08-555 148 18, 0733-87 18 18
Olle Knaust, vVD, tel 08-555 148 10, 0733-87 18 10
Mats Berg, informationschef, tel 08-555 148 20, 0733-87 18 20

| Resultaträkningar, Mkr | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | okt-dec 2005 3 mån | okt-dec 2004 3 mån | jan-dec 2005 12 mån | jan-dec 2004 12 mån |
| Hysesintäkter | 556 | 874 | 2 778 | 2 169 |
| Fastighetskostnader | -220 | -348 | -1 056 | -857 |
| Driftsöverskott | 336 | 526 | 1 722 | 1 312 |
| Avskrivningar, inventarier | -2 | -10 | -8 | -13 |
| Bruttoresultat | 334 | 516 | 1 714 | 1 299 |
| Central administration och marknadsföring | -14 | -51 | -68 | -89 |
| Realiserade värdeförändr. fastigheter | 675 | 21 | 859 | 128 |
| Orealiserade värdeförändr. fastigheter | 62 | 6 | 844 | 23 |
| Rörelseresultat | 1 057 | 492 | 3 349 | 1 361 |
| Resultat från andelar i intressebolag | - | - | - | 254 |
| Räntenetto | -128 | -239 | -669 | -645 |
| Värdeförändr. räntederivat | 103 | - | 22 | - |
| Värdeförändr. aktier | 2 | - | 59 | - |
| Resultat efter finansiella poster | 1 034 | 253 | 2 761 | 970 |
| Aktuell skatt | -37 | -2 | -85 | -8 |
| Uppskjuten skatt | 413 | 526 | -10 | 422 |
| Periodens/Årets resultat | 1 410 | 777 | 2 666 | 1 384 |
| Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat | 1 410 | 709 | 2 656 | 1 316 |
| Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr | 14,67 | 8,59 | 27,73 | 19,30 |
| Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr | 14,58 | 8,20 | 27,50 | 19,02 |
| Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner | 96,1 | 93,5 | 96,1 | 93,5 |
| Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner | 96,8 | 96,6 | 96,8 | 96,6 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner | 96,1 | 90,5 | 95,8 | 68,2 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner | 96,8 | 95,4 | 96,7 | 69,4 |

| Balansräkningar, Mkr | | | |
|---|------------|------------|------------|
| | 2005-12-31 | 2005-09-30 | 2004-12-31 |
| Tillgångar | | | |
| Förvaltnings fastigheter | 21 296 | 26 065 | 36 379 |
| Övriga materiella anläggningstillgångar | 11 | 13 | 32 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 330 | 259 | 830 |
| Omsättningstillgångar | 4 185 | 1 126 | 864 |
| Likvida medel | 71 | 40 | 298 |
| Summa tillgångar | 25 893 | 27 503 | 38 403 |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | 10 727 | 9 317 | 11 330 |
| Avsättningar | 1 356 | 1 477 | 1 946 |
| Räntebärande skulder | 12 503 | 15 552 | 23 703 |
| Ej räntebärande skulder | 1 307 | 1 157 | 1 424 |
| Summa eget kapital och skulder | 25 893 | 27 503 | 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 | 297 | 297 | - |
| Utdelning av aktierna i Wihlborgs Syd AB | -2 533 | -2 533 | - |
| Kontantutdelning | -624 | -624 | - |
| Återköp egna aktier | -1 | -1 | - |
| Förändring minoritetens andel genom förvärv aktier | -18 | - | -18 |
| Förändring minoritetens andel genom förhandstillträde till aktierna | -216 | - | -216 |
| Periodens resultat | 2 666 | 2 656 | 10 |
| Eget kapital 2005-12-31 | 10 727 | 10 727 | - |

Kassaflödesanalyser, Mkr

| | jan-dec 2005 | jan-dec 2004 |
|--|-----------------|-----------------|
| Rörelseresultat exkl. avskrivningar och orealiserade värdeförändringar | 2 513 | 1 354 |
| Betalt finansnetto | -703 | -621 |
| Betald inkomstskatt | -64 | -39 |
| Förändring övrigt rörelsekapital | -3 393 | -757 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -1 647 | -63 |
| Förvärv av aktier i dotterföretag | -18 | -913 |
| Investeringar och förvärv av fastigheter | -3 741 | -4 909 |
| Bokfört värde sålda fastigheter | 12 373 | 2 600 |
| Övriga investeringar (netto) | 17 | 120 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | 8 631 | -3 102 |
| Utdelning till aktieägarna | -624 | -365 |
| Återköp egna aktier | -1 | - |
| Förändring räntebärande skulder | -6 489 | 2 689 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -7 114 | 2 324 |
| Förändring likvida medel | -130 | -841 |
| Likvida medel i utdelade bolag | -97 | - |
| Likvida medel vid periodens början | 298 | 1 139 |
| Likvida medel vid periodens slut | 71 | 298 |

Nyckeltal¹⁾

| | 2005 | 2004 |
|---|-----------|-----------|
| Finansiella | | |
| Avkastning på sysselsatt kapital, % | 12,7 | 7,1 |
| Avkastning på eget kapital, % | 24,2 | 17,4 |
| Räntetäckningsgrad, ggr | 3,7 | 2,4 |
| Soliditet, % | 41 | 30 |
| Beläningsgrad fastigheter, % | 59 | 65 |
| Skuldsättningsgrad, ggr | 1,2 | 2,1 |
| Aktierelaterade | | |
| Periodens resultat per aktie, kr | 27,50 | 19,02 |
| Eget kapital per aktie, kr | 111 | 119 |
| Kassaflöde per aktie, kr | 18,83 | 3,64 |
| Utdelning per aktie, kr | - | 6,50 |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningsseffekt, tusental | 96 150 | 93 474 |
| Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningsseffekt, tusental | 96 753 | 96 630 |
| Genomsnittligt antal aktier före utspädningsseffekt, tusental | 95 774 | 68 196 |
| Genomsnittligt antal aktier efter utspädningsseffekt, tusental | 96 709 | 69 443 |
| Fastighetsrelaterade | | |
| Antal fastigheter | 219 | 492 |
| Fastigheternas bokförda värde, mkr | 21 296 | 36 379 |
| Uthyrbar yta, kvm | 1 713 000 | 3 194 000 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad, % | 86 | 87 |
| Överskottsgrad, % | 62 | 60 |

¹⁾ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningsseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2005-12-31 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 55 Mkr (nom 52 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 603 512 aktier.

Redovisningsprinciper - övergång till IFRS

Från och med 2005 upprättar Fabege sin koncernredovisning i enlighet med av EU godkända IFRS (International Financial Reporting Standards), vilka även innefattar gällande IAS (International Accounting Standards). Denna

rapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. 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 utöver orealiserade värdeförändringar.

Fabege använder räntederivat för att uppnå önskad ränteförfallstruktur 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 enligt 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. Denna rapport har i övrigt upprättats i enlighet med samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som framgår av Årsredovisning 2004.

Avstämning mellan tidigare redovisningsprinciper samt IFRS

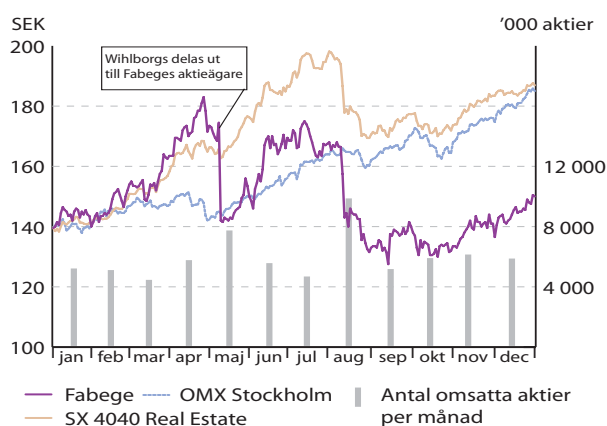
| Årets/periodens resultat, Mkr | okt-dec 2004 | jan-dec 2004 |
|--|--|-----------------|
| | Årets/periodens resultat enl. tidigare redovisningsprinciper | 684 |
| Återföring avskrivningar fastigheter | 80 | 192 |
| Återföring resultat fastighetsförsäljningar | -63 | -384 |
| Förv.fastigheter, realiserade värdeförändringar | 21 | 128 |
| Förv.fastigheter, orealiserade värdeförändringar | 6 | 23 |
| Uppskjuten skatt, 28 % | -12 | 12 |
| Ändrad redovisning av minoritetens andel | 61 | 61 |
| Årets/periodens resultat enligt IFRS | 777 | 1 384 |
| Eget kapital, Mkr | | |
| | 2004-12-31 | 2004-01-01 |
| Eget kapital enl. tidigare redovisningsprinciper | 11 120 | 6 389 |
| Omvärdering förvaltningsfastigheter | -10 | 31 |
| Uppskjuten skatt på omvärdering, 28 % | 3 | -9 |
| Ändrad redovisning av minoritetens andel ¹⁾ | 217 | - |
| Eget kapital enligt IFRS | 11 330 | 6 411 |

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

Fabegeaktien

Fabeges mål är att genom en god resultatutveckling ge aktieägarna en totalavkastning som är den bästa bland fastighetsbolagen på Stockholmsbörsen. 2000-2005 uppgick totalavkastningen, inklusive återinvestering av aktieutdelningar och det utdelade Wihlborgs Syd, till 43,1 procent.

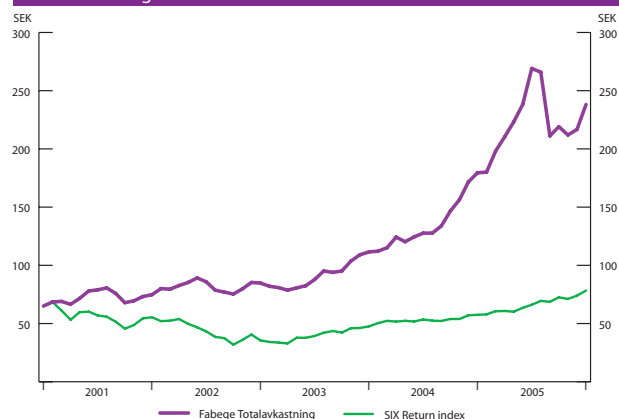
Aktiekursutvecklingen under 2005



Aktieägare i Fabege per 2005-12-31

| | Antal aktier | Andel av kapital och röster, % |
|------------------------------|-------------------|--------------------------------|
| Brinova | 9 667 415 | 10,1 |
| Öresund | 8 268 600 | 8,6 |
| AMF Pension | 5 030 000 | 5,2 |
| Robur Fonder | 3 437 087 | 3,6 |
| SHB/SPP Fonder | 2 637 206 | 2,7 |
| SEB Fonder | 2 318 920 | 2,4 |
| Sundqvist Maths O med familj | 2 154 022 | 2,2 |
| HQ Fonder | 2 143 693 | 2,2 |
| Första AP-fonden | 1 209 950 | 1,3 |
| Mats Qviberg med familj | 1 136 893 | 1,3 |
| Utländska aktieägare | 28 644 510 | 29,8 |
| Övriga | 29 507 275 | 30,6 |
| Totalt | 96 155 571 | 100,0 |

Totalavkastning 2000-2005



Ekonomisk rapportering 2006

Årsredovisning för 2005 beräknas finnas tillgänglig på Fabeges huvudkontor och på bolagets webbplats den 10 mars 2006. Distribution per post sker i mitten av mars till aktieägare och andra som meddelat att de önskar ekonomisk information från bolaget..

| | |
|---------------------------------|------------|
| Delårsrapport januari-mars | 4 maj |
| Delårsrapport januari-juni | 15 augusti |
| Delårsrapport januari-september | 1 november |

Årsstämma 2006

Årsstämma i Fabege AB (publ) hålls i Stockholm den 4 april 2006 kl 16.00

På Fabeges webbplats finns möjlighet att både hämta och prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter.

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

Driftöverskott 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 samt plus/minus orealiserade värdeförändringar i relation till finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

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

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Överskottsgrad

Driftöverskott i procent av hyresintäkter.