

Fabege Delårsrapport

Januari–mars 2006

- Resultat efter skatt uppgick till 180 Mkr (278) och vinst per aktie efter utspädning till 1,79 kr (2,81)
- Hyresintäkterna uppgick till 636 Mkr (859)
- Tornet konsoliderat fr o m februari 2006

Fabege i sammandrag

	2006 jan-mar	2005 jan-mar	2005 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	636	859	2 778
Driftsöverskott, Mkr	337	525	1 722
Resultat efter finansiella poster, Mkr	249	367	2 761
Resultat efter skatt, Mkr	180	278	2 666
Vinst per aktie, kr	1,79	2,81	27,50
Soliditet, %	34	31	41
Uthyrningsgrad, %	87	87	86

Uthyrningsgraden förbättrades med en procentenhet till 87 procent jämfört med föregående kvartal. Hyresmarknaden har successivt stärkts, framför allt i Stockholms innerstad, och denna utveckling har fortsatt efter första kvartalet. Nettouthyrningen i hela beståndet uppgick under perioden till 8 000 kvm.

Erbjudandet till Tornets övriga aktieägare medförde att Fabege inte genomförde fastighetsförsäljningar eller -förvärv under anmälningsperioden i mars, då detta kunnat förändra förutsättningarna i prospektet. Efter anmälnings- och rapportperiodens utgång har Fabege och Tornet gjort fastighetsaffärer för totalt 7,5 Mdr, varav försäljningar 7 Mdr. Genom försäljningarna har flertalet av Tornets fastigheter på för Fabege oprioriterade marknader avyttrats.

Affärerna har också medfört fortsatt koncentration av fastighetsbeståndet till prioriterade delmarknader med god utvecklingspotential. Vid utgången av första kvartalet representerade

Koncernchefens kommentarer

Tornet konsoliderat i Fabege

Efter förvärvet av 82,4 procent av aktierna i Fastighets AB Tornet konsoliderades bolaget i Fabege fr o m februari 2006. I mars genomfördes ett erbjudande till övriga aktieägare som fick stor acceptans. Per 4 maj äger Fabege 99,5 procent av aktierna i Tornet och har påkallat tvångsinlösen av resterande aktier.

Hyresintäkterna minskade till 636 Mkr (859) och resultat efter skatt till 180 Mkr (278). Fastighetsbeståndet har genomgått betydande förändringar sedan första kvartalet 2005¹ vilket haft väsentlig effekt på intäkter och resultat. För jämförbart bestånd var hyresintäkterna i nivå med motsvarande



Fastigheten Aeolus 1 i Gamla Stan förvärvades i mitten av februari.

period förra året. För jämförbart bestånd på delmarknaden City ökade intäkterna med sju procent. Till följd av den kalla och utdragna vintern var kostnaderna för snöröjning och uppvärmning väsentligt högre än normalt under det första kvartalet.

¹ Utdelning av Wihlborgs Syd, förvärv av Tornet och fastighetsaffärer i övrigt om 17 miljarder kr.

Stockholms innerstad, Solna och Kista 64 procent av det totala marknadsvärdet på bolagets fastighetsbestånd i Stockholmsregionen. Efter periodens utgång har marknadspositionerna i innerstaden och Solna stärkts ytterligare genom en bytesaffär med Humlegården.

Fabega flyttade den 10 april till lokaler i fastigheten Farao 15 på Dalvägen i Solna. Fabeges huvudkontor ligger därmed i anslutning till det område där den nya nationalarenan avses uppföras.

Intäkter och resultat²

Resultatet efter finansiella poster uppgick för första kvartalet till 249 Mkr (367) och vinst per aktie efter utspädning till 1,79 kr (2,81). Hyresintäkterna var 636 Mkr (859) och driftöverskottet 337 Mkr (525). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 Mkr (52). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 15 Mkr (44) medan orealiserade värdförändringar på räntederivat uppgick till 98 Mkr (-20). Räntenettot minskade till -178 Mkr (-211).

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 11 566 Mkr (10 727) och soliditeten till 34 procent (41). Soliditeten sjönk till 34 procent till följd av förvärvet av Tornet. Avkastningen på eget kapital uppgick till 6,5 procent (9,6).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 135 Mkr (331). Efter minskning av rörelsekapitalet med 4 352 Mkr, främst till följd av erhållna likvider från tidigare sålda men ej frånträdde fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsökning om 4 487 Mkr (197). Investeringar och förvärv, inklusive köp av aktier i Fastighets AB Tornet, översteg fastighetsförsäljningarna med 3 729 Mkr (-897). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning om 758 Mkr (1 094). Koncernens likvida medel inklusive utnyttjade checkräknings-

² Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-mar 2005 och för balansposter per 2005-12-31.

Ränteförfallostruktur per 2006-03-31

	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	7 128	3,45	38
1–2 år	4 995	3,97	26
2–3 år	3 485	4,71	18
3–4 år	2 269	4,50	12
4–5 år	500	6,08	3
> 5 år	590	4,76	3
Totalt	18 967	4,06	100
Undervärde derivat	334		
Totalt inkl derivat	19 301		

Låneförfallostruktur per 2006-03-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år	4 795	2 407
1–2 år	45	45
2–3 år	0	0
3–4 år	11 358	9 926
4–5 år	4 000	1 524
> 5 år	5 540	5 065
Totalt	25 738	18 967
Undervärde derivat		334
Totalt inkl derivat		19 301

krediter uppgick till 1 321 Mkr (71).

De räntebärande skulderna (exklusive undervärde derivat om 334 Mkr) uppgick vid periodens slut till 18 967 Mkr (12 302) med en medelränta om 4,06 procent (3,65) exkl lånelöften och 4,18 procent inklusive kostnader för lånelöften. Förändringen av den genomsnittliga upplåningsräntan förklaras till en mindre del av det första kvartalets allmänna ränteuppgång men framför allt av konsolideringen av Fastighets AB Tornet. Av de totala skulderna utgörs 52 Mkr av konvertibelt förlagslån, 94 Mkr

av utnyttjade checkräkningskrediter samt 3 574 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 mars ingår lånebelopp för pågående projekt med 162 Mkr, vars räntor om 1 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 mars till 18 månader (19). Av den totala mängden lån med kort ränta, 17 920 Mkr, är 11 391 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider om 10 månader till 6 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,3 år

Fabeges verksamhet och utveckling

Fabega är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett antal delmarknader med god utvecklingspotential i Stockholmsregionen. Fabega förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen ständigt utvecklas 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 fastighetportföljen, har koncentration skett till Stockholmsregionen med fokus på kommersiella lokaler.

(6,9).

Marknadsutveckling

Fabeges är verksamt på ett antal delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Kista och Solna utgör de viktigaste delmarknaderna. Hyresnivåerna har stabiliserats på de flesta delmarknader. Efterfrågan på yteffektiva, moderna lokaler med hög teknisk standard är överlag god. Marknaden för lokaler med äldre standard och mindre intressanta lägen är svårare.

I City är aktiviteten fortsatt hög och utbudet av ytor upp till 300-400 kvm börjar nu minska vilket kan ge en positiv effekt på hyresnivåerna under året. Konkurrensen om intressenter till större ytor är fortsatt hög. På Malmarna är marknaden stabil med god efterfrågan.

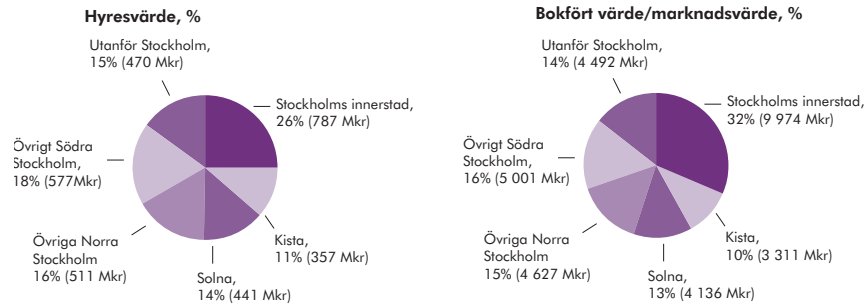
Marknaden i Kista präglas av gradvis förstärkning och små och medelstora företag söker sig åter till Kista. Dock är vakanstalen fortfarande höga i området. Fabeges projekt "Utveckling Kista" löper vidare och genom olika insatser ska Kistas attraktionskraft som etableringsort öka.

I Solna har presentationen av planerna för den nya nationalarenan ökat intresset för området kring Solna Station och antalet visningar är betydligt fler än tidigare. I takt med att planerna konkretiseras bör intresset öka ytterligare. I Solna, liksom på de flesta andra marknader, måste produkter som erbjuds i dagens marknadssituation vara moderna och effektiva.

Fastighetsmarknaden i Stockholm är



Helgafjäll 5 är ett kontorshus i Kista byggt 1978. Här planeras om- och nybyggnad samt uppräschning av lokaler, butiker och torg.

**Fastighetsbestånd 2006-03-31**

	Antal Fastigheter	Yta, tkvm	Bokfört värde Mdr ¹	Hyres värde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	43	362	9 974	787	91
Kista	21	294	3 311	357	81
Solna	22	332	4 136	441	83
Övrigt norra Stockholm	89	500	4 627	511	86
Övrigt södra Stockholm	80	676	5 001	577	88
Utanför Stockholm	69	465	4 492	470	86
Totalt	324	2 629	31 541	3 143	87

¹ | bokfört värde/marknadsvärde ingår projekt & mark med 2,1 Mdr

mycket stark med ett fortsatt gynnsamt ränteläge. Intresset för fastighetsinvesteringar är stort bland både svenska och utländska investerare.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd bestod den 31 mars av lokaler och bostäder med ett

hyresvärde om 3,1 miljarder kr, uthyrningsbar yta om 2,6 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, på 31,5 miljarder kr. Den 31 mars avsåg 95 procent av hyresvärdet kommersiella lokaler medan 5 procent avsåg bostäder. Uthyrningsgraden var 87 procent, en procentenhet högre än

Fastighetsförvärv

	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 1			
Aeolus 1	Gamla Stan	Kontor	6 645
Klamparen 10	Kungsholmen	Kontor	25 224
Mältaren 2	Hammarbyhamnen	Mark	-
Tornet, Stockholm			426 289
Tornet, Göteborg			215 061
Tornet, Malmö			182 590
Tornet, övr. Sverige & utland			57 402
Totalt fastighetsförvärv jan-mar 2006			913 211

Fastighetsförsäljningar

	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 1			
Svavelsyrans 3	Aspudden	Kontor	1 658
Portvaktstugan 2	Aspudden	Industri/lager	108
Kallhäll 9:35, del av	Järfälla	Mark	-
Totalt fastighetsförsäljningar jan-mar 2006			1 766

Projektportfölj 2006-03-31

Fastighets beteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad	Bokfört värde 2006-03-31 Mkr	Tillkommande bygginvest, Mkr	Hyresvärde fullt uthyrd, Mkr ¹
Glädjen 12	Kontor	Stadshagen	Q4 2006	11 800	100	153	100	20
Elefanten Mindre 1	Kontor	Norrmalm	Q2 2006	5 800	42	230	7	16
Övriga projekt och mark						1 706		
Totalt Fabege						2 089		

¹ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 36 Mkr (fullt uthyrt) från 3 Mkr i löpande årshyra per 2006-03-31. Av hyresvärdet om 36 Mkr är 27 Mkr (75%) kontrakterat.

föregående kvartal.

Förvärv och försäljningar

Under kvartalet avyttrades tre fastigheter för 13 Mkr med en realiserad värdeförändring om 2 Mkr (52). 107 fastigheter, varav Tornet 104, förvärvades för ett koncernmässigt anskaffningsvärde om 10 048 Mkr.

Projekt och investeringar

Totalt 193 Mkr (258) investerades i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Bocken 39 (Norrmalm) och Glädjen 12 (Stadshagen/Kungsholmen).



Om- och tillbyggnad av fastigheten Glädjen 12 på Kungsholmen som ska bli ett nytt huvudkontor för LRF.

Värdeförändringar fastigheter

En intern marknadsvärdering per fastighet gjordes per 31 mars 2006 med utgångspunkt i årsskiftesvärderingen. Det samlade mark-

nadsvädet uppgick till 31,5 Mdr. Marknadsvärdet har vid värderingen, i likhet med tidigare år, reducerats med en transaktionskostnad om 3 procent, motsvarande lagfartsavgift. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 15 Mkr.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 31 mars till 113 kr per aktie med beaktande av full skatt (28 procent). Exklusive uppskjuten skatt på övertvärde fastigheter uppgick substansvärdet till 134 kr per aktie.

Personal

Vid periodens slut upgick antalet anställda i Fabege-koncernen till 213 (222), varav drygt en tredjedel i Tornet.

Förvärvet av Tornet

Den 1 februari 2006 förvärvade Fabege 21 307 711 aktier i Fastighets AB Tornet, motsvarande 82,4 procent av kapital och röster i bolaget.

Under perioden 13-31 mars genomfördes ett erbjudande där övriga aktieägare i Fastighets AB Tornet för varje aktie i Tornet erbjöds 146 kr kontant eller en nyemitterad aktie i Fabege.

Totalt anmäldes 4 421 470 aktier varav 4 381 376 till aktiealternativet och 40 094 till kontantalternativet. Efter beslut vid Fabeges årsstämma den 4 april om erforderlig nyemission om 4 381 376 aktier ökade Fabeges ägarandel från samma datum från 82,4 procent till 99,5 procent.

Per 4 maj äger Fabege 25 730 381 aktier i Fastighets AB Tornet (publ) motsvarande 99,5 procent av kapital och röster. Fabege har påkallat tvångsinlösen av resterande aktier.

Vid extra bolagsstämma i Tornet den 3 maj beslöts att till styrelseledamöter välja Olle Knaust (omval) samt Christian Hermelin, Anders Hörnqvist, Roger Johansson och Erik Paulsson (samtliga nyval). Vid det konstituerande styrelsemötet beslöts att senarelägga årsstämman till den 15 juni 2006.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Årsstämma den 4 april 2006

Vid Fabeges årsstämma den 4 april 2006 beslöts att omvälja styrelseledamöterna Mats Qviberg, Sven-Åke Johansson, Stefan Dahlbo, Göte Dahlin, Märtha Josefsson, Erik Paulsson och Maths O. Sundqvist med Mats Qviberg som styrelseordförande.

Vidare beslöt stämman att ett styrelsearvode om totalt 1 325 000 kr fördelas enligt följande: 350 000 kr till styrelsens ordförande, 175 000 kr till övriga ledamöter som ej är anställda i bolaget, 100 000 kr som ersättning för arbete i styrelsens revisionsutskott varav 50 000 kr till ordförande och 25 000 kr till ledamot.

Stämman fastställde styrelsens förslag till utdelning för år 2005 med 7,50 kr per aktie.

Vidare beslöt årsstämman om nyemission av 4 381 376 nya aktier. Förslaget om nyemission hade föranletts av bolagets erbjudande till aktieägarna i Fastighets AB Tornet.

Stämman godkände styrelsens förslag till principer för ersättning och andra anställningsvillkor för bolagsledningen. Årsstämman beslöt dessutom om ett flertal ändringar i bolagsordningen innebärande att bolagsordningen anpassas till de regler som gäller enligt nya aktiebolagslagen (SFS

2005:551). Vidare fastställde stämman principer för utseende av valberedning.

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

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

Försäljning av tio fastigheter för 380 Mkr
Fabège har avyttrat tio fastigheter i Hägersten, Västberga, Sätra, Huddinge och Skarpnäck för 380 Mkr. Den realiserade värdeförändringen uppgår till 20 Mkr och kommer att ingå i resultatet för det andra kvartalet 2006. Köparen Diös & Kuylenstierna Förvaltning AB tillträder fastigheterna den 1 juni 2006.

Försäljning av fyra fastigheter för 435 Mkr
Fabège har avyttrat fyra logistikfastigheter i Huddinge, Upplands Väsby, Akalla och Jakobsberg för 435 Mkr. Den realiserade värdeförändringen uppgår till 27 Mkr och kommer att ingå i resultatet för det andra kvartalet 2006. Köpare är Brinova Fastigheter.

Bytesaffär med Humlegården

I en bytesaffär med Humlegården har Fabège sålt och köpt fastigheter för 255 Mkr respektive 500 Mkr. Fyra kontorsfastigheter om totalt ca 35 000 kvm i Ulvsunda, Bromma, har avyttrats för 255 Mkr med realiserad värdeförändring om 25 Mkr. Samtidigt har fyra fastigheter förvärvats för 500 Mkr. Fastigheterna om totalt ca 16 000 kvm är belägna vid Kungsgatan/Lästmakargatan (Bocken 35 och 46), Gamla Stan (Pan 1) och i Solna (Pyramiden 4) och inrymmer i huvudsak kontor. Till- och frånträde sker den 1 juni 2006.

Fastigheterna Bocken 35 och 46 är belägna i anslutning till Fabèges befintliga

fastigheter på Kungsgatan/Lästmakargatan och förvärvet innebär att bolaget får en stor sammanhållen enhet som kan förädlas ytterligare genom om- och tillbyggnad. Pyramiden 4 ligger i anslutning till beståndet vid Dalvägen/Pyramidvägen i Solna Stationsområdet och förstärker Fabèges marknadsposition ytterligare i området där den nya nationalarenan planeras uppföras.

Tornet säljer för 5,9 Mdr

I två affärer har Fastighets AB Tornet avyttrat fastigheter för sammanlagt 5,9 Mdr.

Hela beståndet om 14 fastigheter i Malmö har avyttrats för 2 170 Mkr. Köpare är Wihlborgs Fastigheter som tillträder fastigheterna den 15 maj 2006.

Tornet har dessutom avyttrat 34 fastigheter i Göteborg och 14 fastigheter i Stockholm för totalt 3 757 Mkr. Köpare är GE Real Estate Norden som tillträder fastigheterna den 1 juni 2006.

Båda försäljningarna sker i bolagsform och ger ett sammanlagt resultat efter skatt i Fabège om 260 Mkr som kommer att ingå i resultatet för det andra kvartalet 2006.

Fabège medverkar till skapandet av en ny nationalarena

Fabège har tillsammans med Svenska Fotbollförbundet, Solna Stad, Jernhusen AB och Peab Sverige AB tecknat en avsiktsförklaring om att uppföra en ny nationalarena för fotboll i Solna. Den nya nationalarenan avses uppföras vid Solna station och kommer att stå klar senast 2011. Arenan kommer att kosta ca 1,8 Mdr och de fem intressenterna kommer tillsammans, enligt avsiktsför-

klaringen, att skjuta till ca 900 Mkr.

Fabège äger ett 20-tal fastigheter med ca 330 000 kvm uthyrningsbar yta i Solna. De flesta fastigheterna är belägna inom Solna stationsområdet i anslutning till platsen för den nya arenan.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade från årsbokslutet 2005. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34.

Stockholm den 4 maj 2006

Erik Paulsson
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Frågor kring rapporten besvaras av:
Erik Paulsson, VD,
tel 08-555 148 20, 0733-87 18 20

Olle Knaust, vice VD,
tel 08-555-148 10, 0733-87 18 10

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



Resultaträkningar, Mkr

	2006 jan-mar	2005 jan-mar	2005 jan-dec	Rullande 12 mån apr 2005-mar 2006
Hysesintäkter	636	859	2 778	2 555
Fastighetskostnader	-299	-334	-1 056	-1 021
Driftsöverskott	337	525	1 722	1 534
Avskrivningar, inventarier	-2	-2	-8	-8
Bruttoresultat	335	523	1 714	1 526
Central administration och marknadsföring	-23	-21	-68	-70
Realiserade värdeförändr. fastigheter	2	52	859	809
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	15	44	844	815
Rörelseresultat	329	598	3 349	3 080
Räntenetto	-178	-211	-669	-636
Orealiserade värdeförändr. räntederivat	98	-20	22	140
Värdeförändringar i aktier	-	-	59	59
Resultat efter finansiella poster	249	367	2 761	2 643
Aktuell skatt	-	-25	-85	-60
Uppskjuten skatt	-69	-64	-10	-15
Periodens/Årets resultat	180	278	2 666	2 568
Moderbolagets aktieägares andel av resultatet	173	270	2 656	2 559
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	1,80	2,85	27,73	26,62
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	1,79	2,81	27,50	26,45
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	96,2	96,1	96,1	96,2
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	96,8	96,6	96,8	96,8
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	96,2	94,8	95,8	96,1
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	96,8	96,6	96,7	96,7

Förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2005-01-01	11 330	11 106	224
Effekt av ändrade redovisningspr 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 av aktier	-18	-	-18
Förändr. minoritetens andel genom förhandstilltr. till aktierna i fd Fabege	-216	-	-216
Årets resultat	2 666	2 656	10
Eget kapital 2005-12-31	10 727	10 727	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	2	2	-
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	665	-	665
Valutakursdifferenser	-8	-7	-1
Periodens resultat	180	173	7
Eget kapital 2006-03-31	11 566	10 895	671

Balansräkningar, Mkr

	2006-03-31	2005-12-31	2005-03-31
Tillgångar			
Fastigheter	31 541	21 296	35 623
Övr materiella anläggningstillg	15	11	22
Finansiella anläggningstillgångar	460	330	746
Omsättningstillgångar	1 036	4 185	982
Likvida medel	1 210	71	376
Summa tillgångar	34 262	25 893	37 749
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 566	10 727	11 717
- varav minoritetens andel	671	-	225
Avsättningar	1 673	1 356	1 903
Räntebärande skulder	19 301	12 503	22 710
Ej räntebärande skulder	1 722	1 307	1 419
Summa eget kapital och skulder	34 262	25 893	37 749

Kassflödesanalyser, Mkr

	2006 jan-mar	2005 jan-mar	2005 jan-dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värde- förändringar befintligt bestånd	316	556	2 805
Betalt finansnetto	-181	-211	-703
Betald inkomstskatt	-	-14	-64
Förändring övrigt rörelsekapital	4 352	- 134	-3 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 487	197	-1 355
Förvärv av dotterföretag	-2 530	-7	-18
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 211	-380	-3 741
Bokfört värde sålda fastigheter	11	1 190	12 081
Övriga investeringar (netto)	1	94	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 729	897	8 339
Utdelning till aktieägarna	-	-	-624
Återköp av egna aktier	-	-	-1
Förändring räntebärande skulder	368	-1 016	-6 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	368	-1 016	-7 114
Förändring likvida medel	1 126	78	-130
Likvida medel i utdelade bolag	-	-	-97
Likvida medel vid periodens början	71	298	298
Likvida medel vid periodens slut	1 197	376	71

Nyckeltal¹

	2006 jan-mar	2005 jan-mar	2005 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,3	6,8	12,7
Avkastning på eget kapital, %	6,5	9,6	24,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,7	3,7
Soliditet, %	34	31	41
Belåningsgrad fastigheter, %	61	64	59
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,9	1,2
Aktierelaterade			
Periodens resultat per aktie, kr	1,79	2,81	27,50
Eget kapital per aktie, kr	113	119	111
Kassaflöde per aktie, kr	1,43	3,33	18,83
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	96 177	96 071	96 150
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	96 753	96 630	96 753
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	96 163	94 772	95 774
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	96 753	96 630	96 709
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	324	488	219
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	31 541	35 623	21 296
Uthyrbar yta, kvm	2 629 000	3 206 000	1 713 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87	87	86
Överskottsgrad, %	53	61	62

¹ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2006-03-31 finns ett konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 52 Mkr (nom 50 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 576 574 aktier.

Förvärv av Fastighets AB Torne, 2006-02-01

De tillgångar och skulder som ingick i förvärvet av LRT Holding Company AB per 2006-02-01, vilket via det helägda dotterbolaget LRT Acquisition AB äger 82,4% av aktierna i Fastighets AB Torne, uppgår till följande:

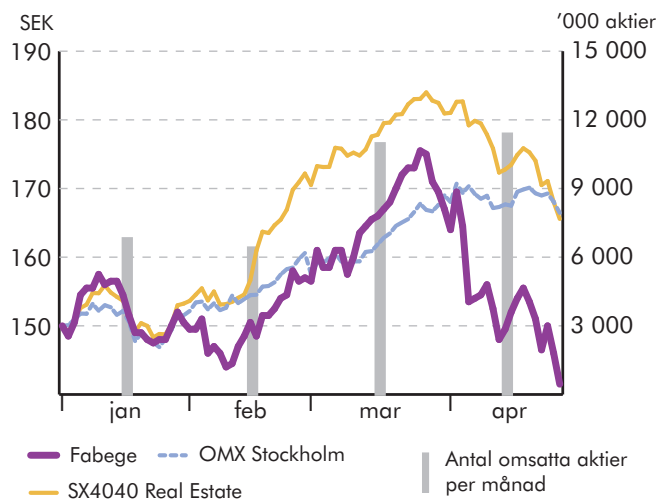
	Redovisat värde förvärvat bolag 2006-02-01	Verkligt värde, justering	Värde redovisat i koncernen 2006-02-01
Fastigheter	8 465	565	9 030
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	-	6
Finansiella anläggningstillgångar	131	-	131
Omsättningstillgångar	1 345	-54	1 291
Likvida medel	587	-	587
Uppskjutna skatteskulder	-120	-63	-183
Räntebärande skulder (inkl derivat)	-6 529	-	-6 529
Icke räntebärande skulder	-551	-	-551
Förvärvade nettotillgångar	3 334	448	3 782
Erlagd köpeskilling inkl förvärvskostnader ¹			3 117
Likvida medel (förvärvade rörelser)			-587
Förändring av koncernens likvida medel vid förvärv			2 530

¹ Motsvarar förvärv av 82,4% av aktierna i Fastighets AB Torne (Torne) den 1 februari 2006. Efter erbjudande till kvarstående aktieägare i Torne förvärvade Fabege den 4 april 2006 ytterligare 4 421 470 aktier i Torne vilket tillsammans med tidigare innehav motsvarar totalt 99,5% av kapital och röster i Torne.

Aktieägare i Fabege per 2006-03-31

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	10 021 915	10,4
Öresund	8 268 600	8,6
AMF Pension	3 800 000	4,0
Robur fonder	3 583 579	3,7
SHB/SPP fonder	2 945 111	3,1
SEB fonder	2 529 770	2,6
Maths O Sundqvist	2 154 022	2,2
HQ Fonder	1 616 693	1,7
Färgax Förvaltnings AB	1 205 000	1,3
Mats Qviberg med familj	1 136 893	1,1
Utländska aktieägare	23 454 449	24,4
Övriga	35 466 477	36,8
Totalt	96 182 509	100

Aktiekursutvecklingen



Ekonomisk rapportering 2006

Delårsrapport januari-juni 15 augusti

Delårsrapport januari-september 1 november

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

Hyresintäkter 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 realiserade 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 realiserade 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.

Faberge AB (publ)

Box 730, 169 27 Solna, Besök: Dalvägen 8, 169 56 Solna, Telefon: 08-555 148 00, Fax: 08-555 148 01, E-post: info@faberge.se
Internet: www.faberge.se Organisationsnummer: 556049-1523, Styrelsens säte: Stockholm