

Fabege Delårsrapport

Januari–september 2006

- Resultat efter skatt uppgick till 1 340 Mkr (1 256) och vinst per aktie efter utspädning till 13,82 kr (12,91)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 799 Mkr (2 222)
- För helåret 2006 bedöms resultat efter skatt överstiga 1 900 Mkr

Fabege i sammandrag

	2006 juli-sep	2005 juli-sep	2006 jan-sep	2005 jan-sep	2005 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	538	615	1 799	2 222	2 778
Driftsöverskott, Mkr	342	395	1 070	1 381	1 716
Resultat efter finansiella poster, Mkr	421	635	1 271	1 727	2 761
Resultat efter skatt, Mkr	314	457	1 340	1 256	2 666
Vinst per aktie, kr	3,28	4,74	13,82	12,91	27,50
Soliditet, %	-	-	35	34	41
Uthyrningsgrad, %	-	-	88	87	86

Koncernchefens kommentarer

Utvecklingen under tredje kvartalet

Koncentrationen av bolagets verksamhet fortsatte under tredje kvartalet genom försäljningen av fastighetsbestånden i



Foto: Victor Brott
Christian Hermelin har utsetts till VD för Fabege fr o m den 1 januari 2007

Kista och Täby till Klövern. Affären omfattar totalt 46 fastigheter, varav 20 i Kista och 24 i Täby. Försäljningspriset uppgår till 4 040 Mkr, varav 1 100 Mkr utgörs av nyemitterade Klövern-aktier. Totalt erhålls ca 46,5 miljoner aktier i Klövern, vilket motsvarar 27,9 procent av kapital och röster. Fabege har ej för avsikt att vara långsiktig ägare i Klövern.

Försäljningen slutförs efter en extra bolagsstämma i Klövern den 17 november och ger ett resultat efter skatt om 450 Mkr. 32 Mkr ingår i resultatet för tredje kvartalet (orealiserad värdeförändring efter skatt) medan resterande resultat effekt faller på fjärde kvartalet.

Efter affären med Klövern är närmare 80 procent av det samlade marknadsvärdet på Fabeges fastigheter koncentrerat till Stockholms innerstad och Solna.

Uthyrningsgraden var vid utgången av tredje kvartalet 88 procent – en procentenhet högre än föregående kvartal. Förbätt-

ringen, som är en följd av den allt starkare hyresmarknaden på Fabeges prioriterade marknader, kan främst hänföras till Stockholm City och Solna.

Nyuthyrningen uppgick under kvartalet till 30 000 kvm och nettouthyrningen till 8 000 kvm.

Hyresintäkterna och driftsöverskottet uppgick till 538 Mkr respektive 342 Mkr innebärande en överskottsgrad om 64 procent.

Intäkter och resultat^{1 2}

Resultatet efter skatt uppgick för perioden januari–september till 1 340 Mkr (1 256) och vinst per aktie efter utspädning till 13,82 kr (12,91). Hyresintäkterna var 1 799 Mkr (2 222) och driftsöverskottet 1 070 Mkr (1 381). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 542 Mkr (782) och värdeförändringar på räntederivat till 197 Mkr (-81). Räntenettet minskade till -495 Mkr (-541).

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick till 11 250 Mkr (10 727) och soliditeten till 35 procent (41).

Fabege

Avkastningen på eget kapital uppgick till 16,3 procent (16,2).

Koncernens likvida medel uppgick till 115 Mkr (71).

De räntebärande skulderna (exklusive undervärde derivat om 92 Mkr) uppgick vid periodens slut till 17 702 Mkr (12 302) med en medelränta om 3,56 procent (3,65) exkl lånelöften och 3,66 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 50 Mkr av konvertibelt förlagslån samt 4 184 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 30 september ingår lånebelopp för pågående projekt med 296 Mkr, vars räntor om 4 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 september till 10 månader (19). Av den totala mängden lån med rörlig ränta, 16 658 Mkr, är 7 040 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider om 4 månader till 6 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,2 år (6,9).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 525 Mkr (942). Rörelsekapitalet minskade med 3 933 Mkr till följd av erhållna likvider från tidigare sålda fastigheter. Investeringar och förvärv, inklusive köp av aktier i Fastighets AB Tornet, översteg fastighetsförsäljningarna med 1 913 Mkr (-3 797). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning på 2 545 Mkr (4 007). Betald kontantutdelning uppgick till 754 Mkr (624) och återköp av aktier till 706 Mkr (1). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 115 Mkr (40).

Marknadsutveckling

Fabege är verksamt på ett antal delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör de viktigaste delmarknaderna. Hyresnivåerna är överlag stabila med god efterfrågan på yteffektiva, moderna kontor.

1 Fastighetsbeståndet har genomgått betydande förändringar sedan motsvarande period 2005, vilket haft väsentlig effekt på intäkter och resultat.

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

Ränteförfallostruktur per 2006-09-30

	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	9 762	3,11	55
1–2 år	5 350	3,86	30
2–3 år	1 450	4,04	8
3–4 år	550	5,98	3
4–5 år	300	4,88	2
> 5 år	290	4,64	2
Totalt	17 702	3,56	100
Undervärde derivat	92		
Totalt inkl derivat	17 794		

Låneförfallostruktur per 2006-09-30*

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år*	7 764	4 663
1 - 2 år	0	0
2 - 3 år	2 233	1 387
3 - 4 år	5 550	2 950
4 - 5 år	7 500	6 162
> 5 år	2 540	2 540
Totalt	25 587	17 702
Undervärde derivat		92
Totalt inkl derivat		17 794

*Inklusive certifikatsprogram 5 000 Mkr.



Under tredje kvartalet påbörjades uthyrningsarbetet i den s k Skogaholmsfastigheten (Paradiset 29) på Kungsholmen. Möjlig byggstart vid årsskiftet 2006/2007. Projektet beräknas vara klart till julhandeln 2008. Fastigheten kommer inrymma ca 13 500 kvm butiker och ca 10 500 kvm kontor.

I City är efterfrågan på ytor upp till 300-400 kvm fortsatt hög. Det finns idag en brist på mindre lokaler i attraktiva lägen vilket medfört en viss ökning av hyresnivåerna. På Malmarna karakteriseras marknaden av god efterfrågan med stabila hyresnivåer.

I Solna fortsätter hyresmarknaden att stärkas. I slutet av september presenterades en fördjupad översiktsplan som omfattar den nya nationalarenan och en helt ny stadsdel i Solna Stationsområdet för boende, handel, upplevelser och rekreation. Ett ökat intresse för området har märkts i takt med att planerna utvecklats under året, det handlar om såväl befintliga hyresgäster som vill utöka ytan som nya intressenter som vill etablera sig i området.

Marknaden för kommersiella lokaler i Hammarby Sjästad är under snabb utveckling, även om området fortfarande präglas av en stor spännvidd mellan högre och lägre lokalstandard. Allt fler som söker lokaler har upptäckt områdets goda kommunikationer, med det utmärkta läget vid södra länken och infarterna till Stockholms innerstad. Tillsammans med den pågående upprustningen av området har detta medfört en märkbart ökad aktivitet i marknaden och en positiv hyresutveckling.

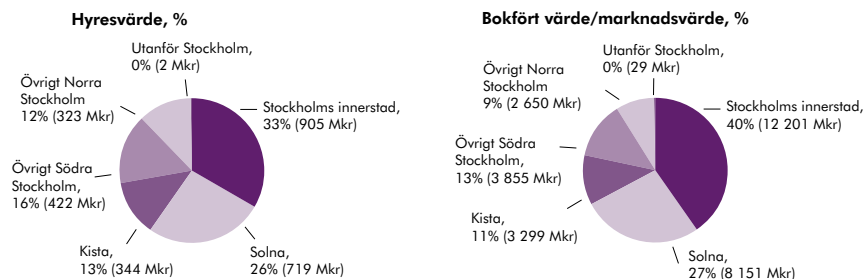
Fastighetsmarknaden i Stockholm är fortsatt stark med en hög transaktionsnivå. Både svenska och internationella investerare är aktiva i marknaden.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd bestod den 30 september av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,7 Mdr, uthyrningsbar yta om 1,9 miljoner kvm och ett bokfört värde inklusive projektfastigheter på 30,2 Mdr. Av hyresvärdet avsåg 97 procent kommersiella lokaler medan 3 procent avsåg bostäder. Uthyrningsgraden förbättrades med en procentenhet till 88 procent (87) jämfört med föregående kvartal.

Förvärv och försäljningar

Under perioden avyttrades 119 fastigheter, för 8,0 Mdr med en realiserad värdeförändring om 50 Mkr (184). Resultatet från fastighetsförsäljningarna



Fastighetsbestånd 2006-09-30

	Antal Fastigheter	Yta, tkvm	Bokfört värde Mkr ¹	Hyres värde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Stockholms innerstad	49	409	12 201	905	89
Solna	31	473	8 151	719	91
Kista	20	268	3 299	344	81
Övrigt Södra Stockholm	45	448	3 855	422	84
Övrigt Norra Stockholm	75	329	2 650	323	86
Utanför Stockholm	2	3	29	2	28
Totalt	222	1 930	30 185	2 715	88

¹ | bokfört värde/marknadsvärde ingår projekt & mark med 2,9 Mdr

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	Stockholm		426 289
Tornet, Göteborg	Göteborg		215 061
Tornet, Malmö	Malmö		182 590
Tornet, övr. Sverige & utland	Övr. Sverige & utland		57 402
Kvartal 2			
Ormråsket 10	Norra Station	Kontor	18 161
Pan 1	Gamla Stan	Kontor	3 054
Bocken 35 och 46	Norrholm	Kontor	9 658
Pyramiden 4	Solna	Kontor	3 244
Lammet 17	Norrholm	Kontor	6 800
Oxen Mindre 33	Norrholm	Kontor	13 201
Duvan 6	Norrholm	Kontor	9 681
Yrket 3	Solna	Kontor	6 478
Smeden 1	Solna	Kontor	43 069
Sliparen 1	Solna	Kontor	4 636
Sliparen 2	Solna	Kontor	20 012
Fräsaren 11	Solna	Kontor	39 075
Fräsaren 12	Solna	Kontor	30 128
Totalt fastighetsförvärv jan-sep 2006			1 120 408

Fastighetsförsäljningar

	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 1			
Svavelsyrans 3	Aspudden	Kontor	1 658
Portvaksstugan 2	Aspudden	Industri/lager	108
Kallhäll 9:35, del av	Järfälla	Mark	–
Kvartal 2			
Örnsberg 2	Hägersten	Kontor/ind/lager	2 052
Förskottet 2	Hägersten	Kontor	2 023
Lagret 1	Västberga	Industri/lager	8 992
Lagerhuset 3	Västberga	Kontor/ind/lager	10 165
Hällsättra 4	Sättra	Kontor/ind/lager	13 476
Lillsättra 1, del av	Sättra	Kontor	3 948
Linjen 1	Huddinge	Kontor	2 189
Linjen 2	Huddinge	Kontor	2 759
Riggen 2	Huddinge	Kontor	5 214
Hangaren 1	Skarpnäck	Kontor/ind/lager	10 810
Högsättra 10 och 12	Sättra		4 663
Slipstenen 1	Huddinge	Mark	-
Slipskivan	Huddinge	Mark	-
Regulatorn 2	Huddinge	Industri/lager	48 300
Njursta 1:21	Upplands Väsby	Industri/lager	13 103
Vanda 1	Akalla	Industri/lager	26 048
Jakobsberg 22:16	Jakobsberg	Industri/lager	2 455
Magneteten 12	Bromma	Kontor	6 878
Magneteten 30	Bromma	Kontor	8 927
Magneteten 37	Bromma	Kontor	6 628
Tornet, Göteborg			215 060
Tornet, Malmö			182 503
Tornet, Stockholm			239 270
Tornet, övr. Sverige			9 607
Kvartal 3			
Halltorp	Borgholm	Hotell/Mark	6 779
Vallentuna Rickeby 1:40	Vallentuna	Bostad/Kontor	6 048
Vallentuna Rickeby 1:327	Vallentuna	Mark	0
Rive de Saône	Frankrike	Kontor	5 856
Dalen 1:6	Kalmar	Mark	0
Löhrhof Platz II	Tyskland	Mark	0
Hans Böckler-Strasse	Tyskland	Butik/Kontor	41 939
Hammarby Smedby 1:464, del av	Upplands Väsby	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar jan – sept 2006			887 458

uppgick till 461 Mkr efter skatt, varav fastigheter i Tornet 372 Mkr. 121 fastigheter förvärvades, varav Tornet 104, för totalt 15,7 Mdr.

Projekt och investeringar

Totalt 649 Mkr investerades i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Glädjen 12 (Stadshagen/Kungshol-

men), Sicklaön 145:19 (Järla Sjö) och Bocken 39 (Norrmalm).

Värdeförändringar fastigheter

En intern marknadsvärdering per fastighet gjordes per 30 september 2006 med utgångspunkt i årsskiftesvärderingen. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 30,2 miljarder kr. Marknadsvärdet har vid värderingen, i likhet

med tidigare värderingar, reducerats med en transaktionskostnad om 3 procent, motsvarande lagfartsavgift. Orealiserade värdeförändringar uppgick under perioden till 542 Mkr.

Substansvärde per aktie

Den 30 september uppgick eget kapital per aktie till 118 kr (111). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 136 kr per aktie.

Förvärv av egna aktier

Under perioden 17 maj-14 juli återköptes 5 435 400 aktier för 706 Mkr (snittkurs 129,66 kr). Per 30 september äger Fabege 5 441 100 egna aktier. Innehavet motsvarar 5,4 procent av det totala antalet aktier i bolaget.

Personal

Vid periodens slut uppgick antalet anställda i Fabege-koncernen till 156 (143).

Inlösenförfarande i Tornet

Per 30 september äger Fabege 25 732 406 aktier i Fastighets AB Tornet motsvarande 99,5 procent av kapital och röster. Inlösenförfarande avseende utestående aktier i Tornet har inletts och en skiljenämnd bildats. Fabege har yrkat att lösenbeloppet för varje aktie fastställs till 169,95 kr jämte ränta.

Utökad ram i certifikatprogram

Fabege AB har ett företagscertifikatprogram uppgående till 4 000 Mkr på den svenska kapitalmarknaden. Certifikatprogrammet har varit fullt

Fabeges verksamhet och utveckling

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett antal delmarknader med god utvecklingspotential i Stockholmsregionen. Fabege förvaltar och förädlar befintligt fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen ständigt utvecklas genom försäljningar och förvärv. Enligt Fabeges förädlingsstrategi ska förvärvade fastigheter ha bättre tillväxtpotentialer och större framtida potential än befintliga förvaltningsfastigheter.

utnyttjat en längre tid och Fabège har därför beslutat att höja ramen till 5 000 Mkr.

Valberedning inför årsstämma 2007

Vid Fabèges årsstämma den 4 april 2006 beslutades att valberedningen, som bland annat ska lämna förslag till styrelseledamöter, ska bestå av företrädare för de fyra största aktieägarna. Namnen på valberedningens ledamöter samt de ägare dessa företrädare ska offentliggöras senast sex månader före årsstämman och baseras på det kända ägandet omedelbart före offentliggörandet. I enlighet med beslutet har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 31 augusti 2006 och kända förändringar till och med 27 september:

Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB)
Erik Törnberg (Investment AB Öresund)
Peter Lindh (Maths O. Sundqvist)
Jan Andersson (Robur)

Valberedningen representerar tillsammans ca 30 procent av rösterna i Fabège.

Årsstämman kommer att hållas i Stockholm den 27 mars 2007.

Aktieägare som önskar komma i kontakt med valberedningen kan göra detta via e-post till nominationcommittee@fabège.se eller brev till Fabège AB, Valberedningen, Box 730, 169 27 Solna.

Pågående skatteärend

Kammarrätten i Stockholm har beslutat att avslå Fabèges överklagande i det pågående och tidigare avrapporterade skatteärendet avseende omprövning av 2002 års Inkomsttaxering för Fabège Storstockholm AB. Den beslutade höjningen av Fabèges taxerade inkomst beror på att Skatteverket ansett att en utdelning från ett dotterbolag till Fabège Storstockholm AB är skattepliktig. Detta har sin grund i att Skatteverket omklassificerat Fabège Storstockholm AB från ett fastighetsförvaltande bolag till ett bolag som bedriver handel med fastigheter.

Kammarrättens dom innebär att Skatteverkets beslut att upptaxera bolaget med 346 Mkr kvarstår, vilket motsvarar en skattekostnad inklusive ränta om ca 109 Mkr. Bolaget delar ej Skatteverkets bedömning och kommer att söka prövningstillstånd till Regeringsrätten. Skatteverkets beslut betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, tills vidare som en eventalförpliktelse.

Utsikter för helåret 2006

För helåret 2006 bedöms resultat efter skatt överstiga 1 900 Mkr.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Christian Hermelin utsedd till VD i Fabège AB
Christian Hermelin har utsetts till verkställande direktör i Fabège AB med tillträde den 1 januari 2007. Han efterträder Erik Paulsson som vid årsskiftet lämnar sin operativa befattning för att därefter vara arbetande vice ordförande i bolaget.

Christian Hermelin är 42 år och har varit verksam i bolaget sedan 1994. Som chef för avdelningen Projekt & Utveckling ingår han idag i koncernledningen.

– Erik Paulsson har gjort stora insatser för Fabège och utvecklat bolaget till ett betydande företag i sektorn. När nu Erik väljer att sluta har styrelsen gjort bedömningen att Christian Hermelin besitter den kunskap och erfarenhet, inte minst från fastighetsförädling och transaktioner, som krävs för den fortsatta utvecklingen av bolaget, kommenterar styrelseordförande Mats Qviberg.

Redovisningsprinciper

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

Stockholm den 1 november 2006

Erik Paulsson
Verkställande direktör

Revisors rapport avseende översiktlig granskning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabège AB (publ) för perioden 1 januari till 30 september 2006. Det är företagsledningen som har ansvaret för att rättvisande upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna finansiella delårsinformation grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i

enlighet med Standard för översiktlig granskning SÖG 2410 "Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor" som är utgiven av FAR. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige RS och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade finansiella delårsinformationen inte, i allt väsentligt, ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning per den 30 september 2006 samt av dess finansiella resultat och kassaflöde för den niomånadersperiod som slutade per detta datum i enlighet med IAS 34.

Stockholm den 1 november 2006

Deloitte AB
Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

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

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 juli-sep	2005 juli-sep	2006 jan-sep	2005 jan-sep	2005 jan-dec	Rullande 12 mån okt 2005-sep 2006
Hysesintäkter	538	615	1 799	2 222	2 778	2 355
Fastighetskostnader	-196	-220	-729	-841	-1 062	-950
Driftsöverskott	342	395	1 070	1 381	1 716	1 405
Central administration och marknadsföring	-18	-15	-93	-55	-70	-108
Realiserade värdeförändr. fastigheter	17	43	50	184	859	725
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	218	208	542	782	844	604
Rörelseresultat	559	631	1 569	2 292	3 349	2 626
Räntenetto	-140	-155	-495	-541	-669	-623
Värdeförändr. räntederivat	2	102	197	-81	22	300
Värdeförändr. aktier		57		57	59	2
Resultat efter finansiella poster	421	635	1 271	1 727	2 761	2 305
Aktuell skatt		-9	-5	-48	-85	-42
Uppskjuten skatt	-107	-169	74	-423	-10	487
Periodens/Årets resultat	314	457	1 340	1 256	2 666	2 750
Moderbolagets andel av periodens/årets resultat	314	457	1 331	1 246	2 656	2 741
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	3,29	4,76	13,89	13,03	27,73	28,58
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	3,28	4,74	13,82	12,91	27,50	28,43
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	95,1	96,1	95,1	96,1	96,1	95,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	95,7	96,8	95,7	96,8	96,8	95,7
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	95,4	96,1	95,8	95,7	95,8	95,9
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	96,0	96,7	96,4	96,7	96,7	96,5

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	5	5	-
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	665	-	665
Nyemission, förvärv minoritetens andel av aktier i dotterbolag	-	646	-646
Kontantförvärv, minoritetens andel av aktier i dotterbolag	-6	-	-6
Valutakursdifferenser	-21	-20	-1
Kontantutdelning	-754	-754	-
Återköp egna aktier	-706	-706	-
Periodens resultat	1 340	1 331	9
Eget kapital 2006-09-30	11 250	11 229	21

Balansräkningar, Mkr

	2006-09-30	2005-12-31	2005-09-30
Tillgångar			
Fastigheter	30 185	21 296	26 065
Övr materiella anläggningstillg	12	11	13
Finansiella anläggningstillgångar	519	330	259
Omsättningstillgångar	1 126	4 185	1 126
Likvida medel	115	71	40
Summa tillgångar	31 957	25 893	27 503
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 250	10 727	9 317
- varav minoritetens andel	21	-	-
Avsättningar	1 191	1 356	1 477
Räntebärande skulder	17 794	12 503	15 552
Ej räntebärande skulder	1 722	1 307	1 157
Summa eget kapital och skulder	31 957	25 893	27 503

Kassaflödesanalyser, Mkr

	2006 jan-sep	2005 jan-sep	2005 jan-dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värde- förändringar befintligt bestånd	1 034	1 531	2 805
Betalt finansnetto	-504	-541	-703
Betald inkomstskatt	-5	-48	-64
Förändring övrigt rörelsekapital	3 933	-732	-3 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 458	210	-1 355
Förvärv av dotterföretag	-2 536	-18	-18
Investeringar och förvärv av fastigheter	-7 323	-2 519	-3 741
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde vid årets början	8 004	6 305	12 081
Övriga investeringar (netto)	-58	29	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 913	3 797	8 339
Utdelning till aktieägarna	-754	-624	-624
Återköp egna aktier	-706	-1	-1
Förändring räntebärande skulder	-1 041	-3 543	-6 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 501	-4 168	-7 114
Förändring likvida medel	44	-161	-130
Likvida medel i utdelade bolag	-	-97	-97
Likvida medel vid periodens början	71	298	298
Likvida medel vid periodens slut	115	40	71

Nyckeltal¹

	2006 jan-sep	2005 jan-sep	2005 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,8	10,7	12,7
Avkastning på eget kapital, %	16,3	16,2	24,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	4,0	3,7
Soliditet, %	35	34	41
Belåningsgrad fastigheter, %	59	60	59
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,7	1,2
Aktierelaterade			
Periodens resultat per aktie, kr	13,82	12,91	27,50
Eget kapital per aktie, kr	118	97	111
Kassaflöde per aktie, kr	5,87	9,61	18,83
Antal utestående aktier			
vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	95 147	96 141	96 150
Antal utestående aktier vid			
periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	95 699	96 753	96 753
Genomsnittligt antal aktier före			
utspädningseffekt, tusental	95 837	95 650	95 774
Genomsnittligt antal aktier efter			
utspädningseffekt, tusental	96 407	96 694	96 709
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	222	250	219
Fastigheternas			
bokförda värde, Mkr	30 185	26 065	21 296
Uthyrbar yta, kvm	1 930 000	2 014 000	1 713 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	87	86
Överskottsgrad, %	59	62	62

¹ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2006-09-30 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 50 Mkr (nom 47 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 552 640 aktier.

De största aktieägarna per 30 september 2006

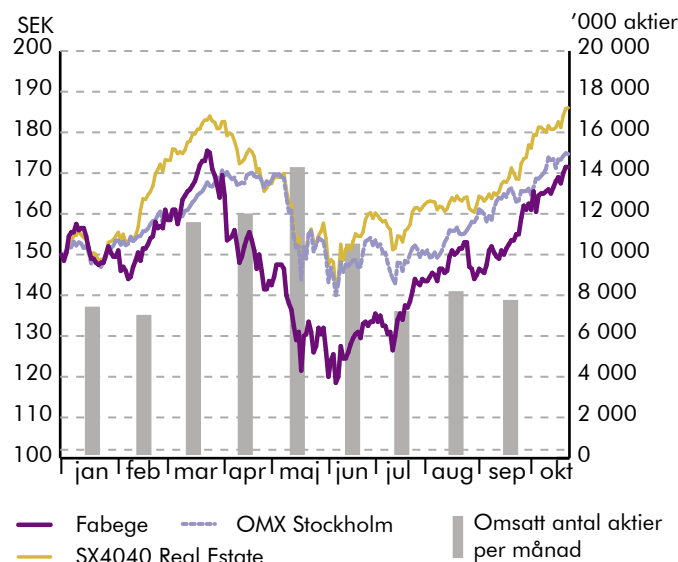
Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	10 171 915	10,7
Öresund	8 268 600	8,7
Maths O Sundqvist	7 317 272	7,7
Robur Fonder	2 791 813	2,9
AMF Pension	1 531 800	1,6
SHB/SPP fonder	1 502 224	1,6
Färgax Förvaltnings AB	1 205 000	1,3
CitiBank Lux fonder	1 200 000	1,3
Mats Qviberg med familj	1 136 893	1,2
SEB fonder	1 074 358	1,1
Övriga utländska aktieägare	36 723 203	38,5
Övriga ägare	22 221 915	23,4
Totalt antal utestående aktier	95 144 993	100
Återköp av egna aktier	5 441 100	
Totalt antal registrerade aktier	100 586 093	

Ekonomisk rapportering

Bokslutskommuniké januari-december 2006
Årsredovisning
Årsstämma i Stockholm

8 februari 2007
mars 2007
27 mars 2007

Aktiekursutvecklingen



Definitioner

Avkastning på eget kapital

Resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde.

Direktavkastning, fastigheter

Driftöverskott dividerat med fastighetsvärde.

Eget kapital per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal aktier vid periodens slut.

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterade hyresintäkter dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Kassaflöde per aktie

Resultat före skatt plus avskrivningar, plus/minus realiserade värdeförändringar samt minus aktuell skatt dividerat med genomsnittligt antal aktier.

Resultat/vinst per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus räntekostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar fastigheter dividerat med räntekostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Överskottsgrad

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Fabège 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@fabège.se
Internet: www.fabège.se Organisationsnummer: 556049-1523, Styrelsens säte: Stockholm