Denna yta ska skäras bort

Fabege
Bokslutskommuniké 2006

- **Resultat efter skatt uppgick till 2 266 Mkr (2 666) och vinst per aktie efter utspädning till 23,47 kr (27,50)**
- **Hyresintäkterna uppgick till 2 343 Mkr (2 778)**
- **Kontantutdelning om 8,00 kr per aktie (7,50) samt överföring av bolagets samtliga Klövern-aktier till aktieägarna genom ett inlösenerbjudande. Vid full anslutning till inlösenerbjudandet överförs totalt cirka 2,2 Mdr, motsvarande cirka 22 kr per aktie, till aktieägarna**
- **Aktiesplit 2:1**
- **Efter föreslagen utdelning och inlösen överstiger soliditeten 35 procent**

Fabege i sammandrag

	2006 okt-dec	2005 okt-dec	2006 jan-dec	2005 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	544	556	2 343	2 778
Driftsöverskott, Mkr	331	335	1 401	1 716
Resultat efter finansiella poster, Mkr	592	1 034	1 863	2 761
Resultat efter skatt, Mkr	926	1 410	2 266	2 666
Vinst per aktie efter utspädning, kr	9,68	14,58	23,47	27,50
Soliditet, %	-	-	41	41
Uthyrningsgrad, %	-	-	89	86

Koncernchefens kommentarer

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 266 Mkr (2 666) och vinst per aktie till 23,47 kr (27,50). Per 31 december uppgick eget kapital till 12 177 Mkr (10 727) vilket gav en soliditet om 41 procent (41). Det goda resultatet och bolagets starka finansiella ställning skapar tillsammans med ett välpositionerat fastighetsbestånd utmärkta förutsättningar till en fortsatt dynamisk och värdeskapande utveckling under 2007.

2006 var ännu ett händelserikt år med omfattande fastighetsaffärer för Fabege. Omsättningen i fastighetsportföljen var hög och totalt omsattes fastigheter för 28 Mdr, varav försäljningar för 12 Mdr och köp för 16 Mdr.

Året inleddes med förvärvet av Fastighets AB Tornet, totalt 104 fastigheter, som redan vid halvårsskiftet var integrerat i Fabege efter avyttring av fastigheterna utanför de prioriterade marknaderna. Totalt såldes 92 av Tornets fastigheter för 6,9 Mdr. De kvarvarande fastigheterna förstärkte Fabeges fastighetsportfölj på huvudmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Året avslutades med en annan större fastighetsaffär: försäljningen av 45 fastigheter i Kista och Täby till Klövern för 4,0 Mdr. Som dellikvid erhölls 46,2 miljoner aktier som styrelsen föreslår överförs till aktieägarna genom ett inlösenerbjudande (se sid 4).

Fastighetsaffärerna under året medförde ytterligare koncentration av koncernens fastighetsbestånd till ett mindre antal centralt belägna marknader i Stockholmsregionen med god utvecklingspotential och hög tillväxt.

Per 31 december 2006 är 78 respektive 83 procent av koncernens hyres- och fastighetsvärde koncentrerat till huvudmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Under året ökade uthyrningsgraden med tre procentenheter, från 86 till 89 procent. Nyuthyrningen uppgick till totalt 187 000 kvm och nettouthyrningen till 45 000 kvm.

Utvecklingen under fjärde kvartalet

Hyresintäkterna och driftsöverskottet uppgick till 544 Mkr (556) respektive 331 Mkr (335) vilket gav en överskottsgrad om 61 procent (60). Resultat från fastighetsförsäljningar uppgick till 506 Mkr efter skatt.

Uthyrningsgraden var vid utgången av fjärde kvartalet 89 procent, 1 procentenhet högre än föregående kvartal. Förbättringar i befintligt bestånd och försäljningen av

Fabege

fastigheterna i Kista svarade för ungefär hälften vardera av den minskade vakansen.

Nyuthyrningen uppgick under kvartalet till 38 000 kvm och nettouthyrningen till 10 000 kvm.

Intäkter och resultat[1 2]

Resultatet efter skatt uppgick för helåret 2006 till 2 266 Mkr (2 666) och vinst per aktie efter utspädning till 23,47 kr (27,50). Hyresintäkterna var 2 343 Mkr (2 778) och driftsöverskottet 1 401 Mkr (1 716). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 911 Mkr (844) och värdeförändringar på räntederivat till 230 Mkr (22). Räntenettot minskade till –646 Mkr (–669).

Skatt

Årets skatt (aktuell och uppskjuten) uppgick till 403 Mkr (–95). Skatteintäkten 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 31 december 2006 uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärde till ca 8,9 Mdr. Kvarstående underskottsavdrag uppgick vid samma tidpunkt till ca 4,3 Mdr.

Kassaflöde och finansiell ställning

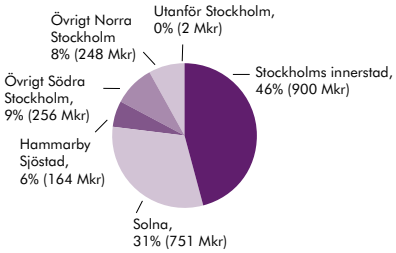
Eget kapital uppgick per 31 december till 12 177 Mkr (10 727) vilket gav en soliditet om 41 procent (41). Avkastningen på eget kapital uppgick till 19,8 procent (24,2).

De räntebärande skulderna (exklusive undervärde i derivatportföljen om 21 Mkr) uppgick vid periodens slut till 14978 Mkr (12 302) med en medelränta om 3,72 procent (3,65) exkl lånelöften och 3,85 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs

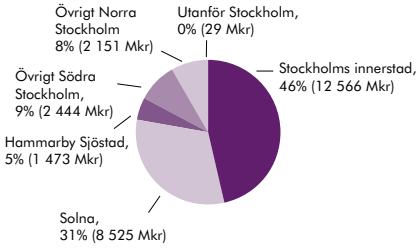
1 Fastighetsbeståndet har genomgått betydande förändringar sedan motsvarande period 2005, vilket haft väsentlig effekt på intäkter och resultat.

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

Hyresvärde, %



Bokfört värde/marknadsvärde, %



Fastighetsbestånd 2006-12-31

	Antal Fastig-heter	Yta, tkvm	Bokfört värde Mkr[1]	Hyres värde Mkr	Ekonomisk uthyrnings-grad, %
Stockholms innerstad	48	405	12 566	900	91
Solna	32	512	8 525	751	91
Hammarby Sjöstad	13	156	1 473	164	88
Övrigt Södra Stockholm	31	292	2 444	256	82
Övrigt Norra Stockholm	48	256	2 151	248	84
Utanför Stockholm	2	3	29	2	25
Totalt	**174**	**1 624**	**27 188**	**2 321**	**89**

1 I bokfört värde/marknadsvärde ingår projekt & mark med 2,7 Mdr

Fastighetsförvärv 2006*

	Yta, kvm
Kvartal 1	913 211
Kvartal 2	207 198
Kvartal 4	27 261
Totalt	**1 147 670**

Fastighetsförsäljningar 2006*

	Yta, kvm
Kvartal 1	1 766
Kvartal 2	825 070
Kvartal 3	60 622
Kvartal 4	349 717
Totalt	**1 237 175**

* Se Bilaga: Förvärvade och sålda fastigheter

49 Mkr av konvertibelt förlagslån samt 4 575 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 31 december ingår lånebelopp för pågående projekt med 397 Mkr, vars räntor om 6 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 31 december till 10 månader (19). Av den totala mängden lån med rörlig ränta, 13 978 Mkr, är 5 790 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider om 1 till 5,5 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,2 år (6,9).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 646 Mkr (2 038). Rörelsekapitalet minskade med 3 197 till följd av erhållna likvider från tidigare sålda fastigheter. Fastighetsförsäljningar översteg investeringar och förvärv, inklusive köp av aktier i Fastighets AB Tornet, med 1 513 Mkr (8 339). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning på 5 356 Mkr (6 984). Betald kontantutdelning uppgick till 754 Mkr (624) och återköp av aktier till 706 Mkr (1). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 164 Mkr (71).

Marknadsutveckling

Fabeges verksamhet med fastighetsförvaltning och projektutveckling är starkt koncentrerad till ett fåtal delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader.

Hyresmarknaden har under 2006 successivt stärkts på Fabeges huvudmarknader. Hyresnivåerna är stabila och i en gradvis stigande trend, främst i Stockholm City, till följd av en stark konjunktur. Efterfrågan är överlag god på yteffektiva, moderna kontor.

På innerstadsdelmarknaden City är det stor efterfrågan på mindre ytor, upp till ca 400 kvm, och bristen på lokaler i attraktiva lägen har medfört en viss höjning av hyresnivåerna. Det kan noteras att i centrala lägen gäller detta även mindre effektiva lokaler som tidigare varit svårare att hyra ut. På Malmarna karakteriseras marknaden av god efterfrågan med stabila hyresnivåer. På västra Kungsholmen,

Ränteförfallostruktur per 2006-12-31*

	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	9 689	3,60	65
1–2 år	2 600	3,91	17
2–3 år	2 099	3,73	14
3–4 år	0	0,00	0
4–5 år	300	4,88	2
> 5 år	290	4,64	2
Totalt	**14 978**	**3,72**	**100**
Undervärde derivat	21		
Totalt inkl derivat	**14 999**		

Låneförfallostruktur per 2006-12-31*

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år*	8 630	4 951
1–2 år	0	0
2–3 år	949	103
3–4 år	5 500	2 400
4–5 år	7 500	4 984
> 5 år	2 540	2 540
Totalt	**25 119**	**14 978**
Undervärde derivat		21
Totalt inkl derivat		**14 999**

*Inklusive certifikatprogram 5 000 Mkr.

Foto: Per-Erik Adamsson

Orgeln 7 i Sundbyberg förvärvades i december 2006 för 370 Mkr.

där Fabege har ett starkt kluster, fortsätter den positiva trenden i takt med att området utvecklas.

I Solna fortsätter hyresmarknaden att stärkas. Uppmärksamheten kring planerna för den nya nationalarenan fortsätter att attrahera intressenter till Solna Stationsområdet.

Solna Business Park (SBP), där Fabege äger de flesta fastigheterna, har en stark position som en av de modernaste företagsparkerna i Sverige och Fabege fortsätter nu utvecklingen genom att bl a bygga en ny infartsväg till området och rusta upp äldre fastigheter. Förvärvet i slutet av 2006 av en fastighet i centrala Sundbyberg, några hundra meter från SBP, förstärker Fabeges marknadspositioner ytterligare i området.

Marknaden för kommersiella lokaler i Hammarby Sjöstad är under snabb utveckling. Allt fler som söker lokaler har upptäckt områdets mycket goda kommunikationer. Detta tillsammans med den pågående upprustningen i samband med omvandlingen från industriområde till attraktivt sjönära läge för tjänsteproducerande företag, har medfört en märkbar ökad aktivitet i marknaden och en positiv hyresutveckling.

Fastighetsmarknaden i Stockholm var mycket stark under 2006 med ett stort antal genomförda transaktioner. I början av 2007 ser fastighetsmarknaden fortsatt stark ut med ett stort intresse från såväl svenska som internationella investerare.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd bestod den 31 december av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,3 Mdr, uthyrningsbar yta om 1,6 miljoner kvm och ett bokfört värde inklusive projektfastigheter på 27,2 Mdr. Av hyresvärdet avsåg 97 procent kommersiella lokaler medan 3 procent avsåg bostäder. Uthyrningsgraden förbättrades under fjärde kvartalet med en procentenhet till 89 procent (88) jämfört med föregående kvartal.

Förvärv och försäljningar

Under 2006 avyttrades 173 fastigheter för 12 Mdr med en realiserad värdeförändring om 61 Mkr (859). Resultatet efter skatt från fastighetsförsäljningarna uppgick till 967 Mkr. 124 fastigheter förvärvades, varav Tornet 104, för totalt 16 Mdr.

Projekt och investeringar

Under året slutfördes om- och tillbyggnad av fastigheten Glädjen 12 på Kungsholmen, ca 11 800 kvm, till nytt modernt huvudkontor för LRF. I Järla Sjö genomfördes en omfattande ombyggnad av lokaler i områdets äldre karaktärsfulla industrifastigheter inför etableringen av Stockholm Modecenter (SMC) och inflyttningen av ett stort antal modeföretag. SMC invigs den 15 februari 2007. I fastigheten Elefanten Mindre på Drottninggatan i City färdigställdes ombyggnad av ca 4 000 kvm och påbyggnad av ca 1 000 kvm under 2006. Samtliga nämnda projekt och fastigheter är fullt uthyrda.

Totalt 934 Mkr investerades i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Glädjen 12 (Stadshagen/Kungsholmen) samt Sicklaön 145:17 och 145:19, (Järla Sjö).

Värdeförändringar fastigheter

Fabeges fastighetsbestånd externvärderades per 31 december 2006. Det bedömda marknadsvärdet uppgick till 27,2 Mdr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 911 Mkr, främst till följd av ett bedömt minskat avkastningskrav på marknaden. Värdeförändringen i befintligt bestånd uppgick till 4,3 procent. Viktat genomsnittligt direktavkastningskrav uppgick vid värderingen per 31 december till 5,8 procent (6,7).

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 31 december till 128 kr (111). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 145 kr (127).

Förvärv av egna aktier

Under året återköptes 5 435 400 aktier för 706 Mkr (snittkurs 129,66 kr). Per 31 december äger Fabege 5 441 100 egna aktier, motsvarande 5,4 procent av det totala antalet aktier i bolaget. Dessa föreslås dras in genom beslut på årsstämman 2007.

Personal

Vid årets slut uppgick antalet anställda i Fabege-koncernen till 145 (142).

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 147 Mkr (124) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 411 Mkr (2 787). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 3 856 Mkr (1). Moderbolaget tillämpar RR32 ”Redovisning för juridiska personer”.

Styrelsens förslag till årsstämman 2007

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman 2007 att besluta om:

- kontantutdelning om 8,00 kr per aktie (7,50), totalt 761 Mkr
- överföring av bolagets samtliga aktier i Klövern AB till aktieägarna genom ett inlösenerbjudande, där var 16:e Fabege-aktie föreslås lösas in och som likvid i inlösen erhålls åtta (8) aktier i Klövern. Inlösen föreslås ske under april och maj 2007. Maths O. Sundqvist, Brinova och Investment AB Öresund har meddelat sin avsikt att acceptera erbjudandet. Ytterligare information avseende inlösenerbjudandet kommer att lämnas i kallelsen till årsstämman.

Vid full anslutning till inlösenerbjudandet överförs, tillsammans med kontantutdelningen, totalt cirka 2,2 Mdr* (cirka 22 kr per aktie) till aktieägarna. Efter föreslagen kontantutdelning och inlösen, som reducerar det egna kapitalet med cirka 2,0 Mdr, har bolaget en soliditet som överstiger 35 procent.

- en aktiesplit 2:1 för att ytterligare förbättra likviditeten i aktien
- 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.

Valberedningens förslag till årsstämman 2007

Valberedningen föreslår omval av Mats Qviberg som styrelsens ordförande och omval av styrelseledamöterna Stefan Dahlbo, Göte Dahlin, Sven-Åke Johansson, Märtha Josefsson samt Erik Paulsson. Nyval föreslås av Christian Hermelin, Helen Olausson och Svante Paulsson. Maths O Sundqvist har avböjt omval.

*Vid aktuell börskurs på Klövern-aktien

Hammarby Sjöstad och området kring Luma Park blir allt mer attraktivt i takt med att bilden av området förändras från nedgånget industriområde till attraktivt sjönära kontorsläge med goda kommunikationer.

Valberedningen består enligt beslut vid årsstämman 2006 av företrädare för de fyra största aktieägarna: Anders Silverbåge (Brinova), Erik Törnberg (Investment AB Öresund), Peter Lindh (Maths O. Sundqvist) och Jan Andersson (Swedbank Robur Fonder). Tillsammans representerar de ca 33 procent av röstetalet i Fabege.

Skattebeslut överklagas

Skatteverket har i flera beslut meddelat att bolag inom Fabege-koncernen kommer att upptaxeras avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag. (Se även pressmeddelande 2006-12-07.) Den sammanlagda upptaxeringen uppgår till 2 591 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 725 Mkr plus skattetillägg om 143 Mkr, dvs ett totalt skattekrav inklusive skattetillägg om 868 Mkr exklusive ränta. Fabege bestrider starkt de skattekrav som Skatteverket beslutat om och besluten kommer att överklagas. Det är Fabeges bestämda uppfattning att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk varför ingen reservering görs i Fabeges balansräkning. Fabeges uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna och skatteverkets argumentation.

Utsikter för 2007

Fabege-koncernen har genom omfattande fastighetsaffärer under de senaste åren koncentrerats till dynamiska delmarknader i och kring Stockholm. Den kraftfulla fokuseringen på Stockholm samtidigt som hyres- och fastighetsmarknaden stärkts generellt sett i Sverige och särskilt i Stockholm har medfört att Fabege är mycket väl positionerat inför 2007.

Redovisningsprinciper

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

Stockholm den 8 februari 2007

Fabege AB (publ)
Styrelsen

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

Frågor kring rapporten besvaras av:
Christian Hermelin, VD,
tel 08-555 148 25, 0733-87 18 25

Roger Johansson, vVD,
ekonomi- och finanschef
tel 08-555 148 13, 070-374 42 85

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

Fabeges verksamhet och utveckling

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler och ett betydande fastighetsutvecklingsföretag. Verksamheten är starkt koncentrerad till delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsregionen. Fabege förvaltar och förädlar ett välpositionerat fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen ständigt utvecklas genom försäljningar och förvärv. Enligt Fabeges förädlingsstrategi ska förvärvade fastigheter ha bättre tillväxtmöjligheter och större framtida potential än befintliga förvaltningsfastigheter.

Resultaträkningar, Mkr

	2006 okt–dec	2005 okt–dec	2006 jan–dec	2005 jan–dec
Hyresintäkter	544	556	2 343	2 778
Fastighetskostnader	–213	–221	–942	–1 062
Driftsöverskott	**331**	**335**	**1 401**	**1 716**
Överskottsgrad, %	*61%*	*60%*	*60%*	*62%*
Bruttoresultat	**331**	**335**	**1 401**	**1 716**
Central administration och marknadsföring	–16	–15	–109	–70
Realiserade värdeförändr. fastigheter	11	675	61	859
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	369	62	911	844
Rörelseresultat	**695**	**1 057**	**2 264**	**3 349**
Räntenetto	–151	–128	–646	–669
Värdeförändr. räntederivat	33	103	230	22
Värdeförändr. aktier	15	2	15	59
Resultat efter finansiella poster	**592**	**1 034**	**1 863**	**2 761**
Aktuell skatt	–3	–37	–8	–85
Uppskjuten skatt	337	413	411	–10
Periodens/Årets resultat	**926**	**1 410**	**2 266**	**2 666**
Moderbolagets andel av periodens/årets resultat	926	1 410	2 257	2 656
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	9,73	14,67	23,59	27,73
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	9,68	14,58	23,47	27,50
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	95,2	96,1	95,2	96,1
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	95,7	96,8	95,7	96,8
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	95,2	96,1	95,7	95,8
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	95,7	96,8	96,2	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, konverting skuldebrev	6	6	–
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	2 266	2 257	9
Eget kapital 2006-12-31	**12 177**	**12 156**	**21**

Balansräkningar, Mkr

	2006-12-31	2006-09-30	2005-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	27 188	30 185	21 296
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	12	11
Finansiella anläggningstillgångar	1 889	519	330
Omsättningstillgångar	757	1 126	4 185
Likvida medel	164	115	71
Summa tillgångar	**30 009**	**31 957**	**25 893**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 177	11 250	10 727
– varav minoritetens andel av eget kaptial	21	21	-
Avsättningar	1 001	1 191	1 356
Räntebärande skulder	14 999	17 794	12 503
Ej räntebärande skulder	1 832	1 722	1 307
Summa eget kapital och skulder	**30 009**	**31 957**	**25 893**
Soliditet, %	41	35	41

Kassaflödesanalyser, Mkr

	2006 jan–dec	2005 jan–dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värde-förändringar befintligt bestånd	1 311	2 805
Betalt finansnetto	–657	–703
Betald inkomstskatt	–8	–64
Förändring övrigt rörelsekapital	3 197	–3 393
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 843**	**–1 355**
Förvärv av dotterföretag	–2 536	–18
Investeringar och förvärv av fastigheter	–8 014	-3 741
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde vid årets början	12 112	12 081
Övriga investeringar (netto)	–49	17
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 513**	**8 339**
Utdelning till aktieägarna	–754	–624
Återköp egna aktier	–706	–1
Förändring räntebärande skulder	–3 803	–6 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–5 263**	**–7 114**
Förändring likvida medel	93	–130
Likvida medel i utdelade bolag	–	–97
Likvida medel vid periodens början	71	298
Likvida medel vid periodens slut	**164**	**71**

Nyckeltal[1]

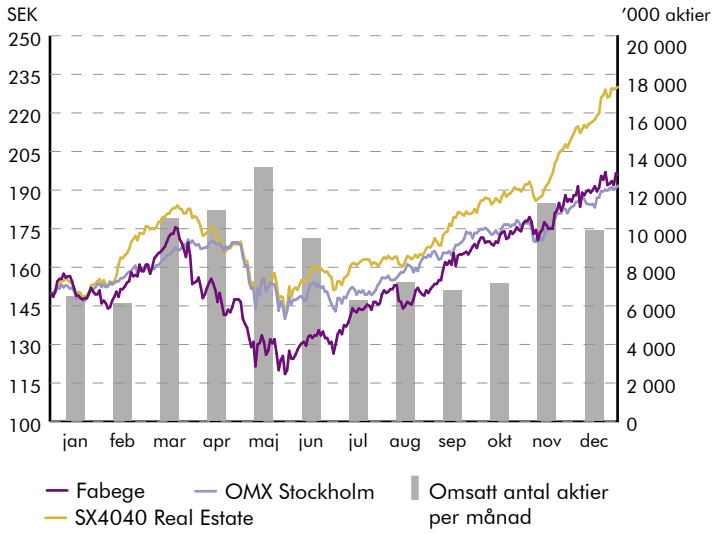
	2006 jan–dec	2005 jan–dec
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,0	12,7
Avkastning på eget kapital, %	19,8	24,2
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	3,7
Soliditet, %	41	41
Belåningsgrad fastigheter, %	55	59
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	1,2
Aktierelaterade		
Periodens resultat per aktie, kr	23,47	27,50
Eget kapital per aktie, kr	128	111
Kassaflöde per aktie, kr	7,88	18,83
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	95 158	96 150
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	95 699	96 753
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	95 666	95 774
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	96 230	96 709
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	174	219
Fastigheternas bokförda värde, mkr	27 188	21 296
Uthyrbar yta, kvm	1 624 000	1 713 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	86
Överskottsgrad, %	60	62

1 Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiela stamaktier beaktats. Per 2006-12-31 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 49 Mkr (nom 46 Mkr). Lånet löper med en ränta på 5,25% och förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kanske fram till 2009-09-01. Konverteringskurs 85,70 kr. Vid full konvertering tillkommer 541 073 aktier.

De största aktieägarna per 31 december 2006

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Maths O Sundqvist	10 650 022	11,2
Brinova	10 171 915	10,7
Öresund	8 268 600	8,7
Robur Fonder	2 295 758	2,4
SHB/SPP fonder	1 395 603	1,5
Färgax Förvaltnings AB	1 200 000	1,3
CitiBank Lux fonder	1 200 000	1,3
Mats Qviberg med familj	1 136 893	1,2
DFA Fonder (USA)	971 350	1,0
Bed Metaal Stichting (Holland)	894 800	0,9
Övriga utländska aktieägare	34 533 230	36,3
Övriga ägare	22 440 111	23,5
Totalt antal utestående aktier	**95 158 282**	**100,0**
Återköp av egna aktier	5 441 100	
Totalt antal registrerade aktier	**100 599 382**	

Aktiekursutvecklingen



Ekonomisk rapportering

Årsredovisning 2006	Mars 2007
Årsstämma, Moderna Museet i Stockholm	27 mars 2007
Delårsrapport jan–mar	3 maj 2007
Delårsrapport jan–jun	15 augusti 2007
Delårsrapport jan–sep	30 oktober 2007

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
Driftsöverskott 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 orealiserade 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 plust/minus orealiserade 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.

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

Produktion Fabege i samarbete med Hallvarsson & Halvarsson **Tryck** Wassberg + Skolte Tryckeri AB 2007.

Fastighetsförvärv

	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 1			
Aeolus 1	Gamla Stan	Kontor	6 645
Klamparen 10	Kungsholmen	Kontor	25 224
Mältaren 2	Hammarbyhamnen	Mark	0
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			
Ormträsket 10	Norra Station	Kontor	18 161
Pan 1	Gamla Stan	Kontor	3 054
Bocken 35	Norrmalm	Kontor	
Bocken 46	Norrmalm	Kontor	9 658
Pyramiden 4	Solna	Kontor	3 244
Lammet 17	Norrmalm	Kontor	6 800
Oxen Mindre 33	Norrmalm	Kontor	13 201
Duvan 6	Norrmalm	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
Kvartal 4			
Täby Näsby Park 73:5	Täby	Mark	0
Orgeln 7	Sundbyberg	Kontor	27 261
del av Tomträtt Kalkbruket 1	Marievik	Mark	0
Vallentuna Rickeby 1:327	Vallentuna	Mark	0
Totalt fastighetsförvärv jan–dec 2006			**1 147 669**

Fastighetsförsäljningar

	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 1			
Svavelsyran 3	Aspudden	Kontor	1 658
Portvaktsstugan 2	Aspudden	Industri/lager	108
Kallhäll 9:35, del av	Järfälla	Mark	–
Kvartal 2			
Arbetsbasen 2	Västberga	Industri/lager	1 794
Dikesrenen 11	Västberga	Kontor/ind/lager	2 010
Nattskiftet 6	Västberga	Industri/lager	5 719
Vreten 23	Västberga	Industri/lager	1 589
Vreten 24	Västberga	Kontor/ind/lager	1 859
Åsnen 2	Årsta	Kontor/ind/lager	13 677
Blixtlampan 1	Högdalen	Industri/lager	5 851
Stillbilden 6	Högdalen	Industri/lager	3 884
Filremsan 1	Högdalen	Industri/lager	3 902
Filremsan 2	Högdalen	Industri/lager	3 847
Filremsan 9	Högdalen	Industri/lager	7 606
Fotocellen 5	Högdalen	Industri/lager	3 150

Fastighetsförsäljningar

	Område	Kategori	Yta, kvm
forts kvartal 2			
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
Carolus 32	Malmö	Bostad	65 004
Nils 21	Malmö	Övrigt	29 646
Erik Menved 37	Malmö	Kontor	29 159
Sparven 15	Malmö	Kontor	20 548
Elefanten 40	Malmö	Kontor	13 980
Rosengård 130:403	Malmö	Kontor	8 647
Mandelblomman 5	Malmö	Industri/lager	2 632
Gäddan 6	Malmö	Kontor	2 570
Grytan 3	Malmö	Kontor	2 398
Sufflören 3	Malmö	Övrigt	2 315
Luggude 7	Malmö	Kontor	2 087
Syret 12	Malmö	Kontor	1 955
Vipan 7	Malmö	Industri/lager	1 002
Nils 24	Malmö	Industri/lager	560
Glasmålningen 4	Stockholm	Industri/lager	2 023
Krukomakaren 17	Stockholm	Kontor	9 619
Linaberg 19	Stockholm	Industri/lager	8 283
Domptören 4	Stockholm	Industri/lager	4 458
Dikesrenen 2	Stockholm	Övrigt	4 463
Nattskiftet 15	Stockholm	Kontor	10 867
Vreten 20	Stockholm	Industri/lager	2 599
Dagskiftet 3	Stockholm	Industri/lager	5 418
Timpenningen 1	Stockholm	Industri/lager	12 486
Hällsätra 2	Stockholm	Industri/lager	10 822
Bergudden 8	Danderyd	Kontor	30 884
Muttern 3	Danderyd	Kontor	7 628
Storseglet 3	Stockholm	Kontor	5 810
Svärdet 7	Danderyd	Kontor	57 007
Olskroken 25:11	Göteborg	Övrigt	2 260
Backa 29:26	Göteborg	Kontor	3 412
Backa 21:5	Göteborg	Industri/lager	9 184
Kålltorp 100:1	Göteborg	Bostad	3 074
Stockrosen 3	Mölndal	Kontor	5 944
Vårmedal 2:110	Mölndal	Butik	4 438
Högsbo 13:4	Göteborg	Kontor	5 484
Högsbo 24:13	Göteborg	Kontor	2 152
Olskroken 10:5	Göteborg	Kontor	4 497
Lindholmen 5:2	Göteborg	Industri/lager	7 015
Högsbo 13:2	Göteborg	Industri/lager	2 877
Inom Vallgraven 45:3	Göteborg	Kontor	1 526
Lundbyvassen 4:9	Göteborg	Kontor	3 729
Gårda 19:10	Göteborg	Kontor	3 752
Inom Vallgraven 20:8	Göteborg	Kontor	1 093
Stockrosen 10	Mölndal	Kontor	1 650
Högsbo 17:4	Göteborg	Kontor	1 816
Högsbo 17:6	Göteborg	Kontor	4 396
Högsbo 17:8	Göteborg	Industri/lager	2 124
Högsbo 29:2	Göteborg	Industri/lager	8 228
Hösgbo 36:3	Göteborg	Kontor	3 588

Fastighetsförsäljningar

	Område	Kategori	Yta, kvm
forts kvartal 2			
Tingstadsvassen 31:2	Göteborg	Industri/lager	8 322
Stockrosen 6	Mölndal	Industri/lager	2 056
Kålltorp 102:1	Göteborg	Bostad	4 738
Inom Vallgraven 36:4	Göteborg	Kontor	16 786
Inom Vallgraven 16:21	Göteborg	Kontor	2 817
Järnbrott 168:1	Göteborg	Kontor	17 223
Inom Vallgraven 58:6	Göteborg	Övrigt	4 863
Inom Vallgraven 33:7	Göteborg	Kontor	3 674
Inom Vallgraven 34:4	Göteborg	Kontor	3 705
Krokslätt 34:16	Göteborg	Kontor	11 605
Kungsfisken 4	Mölndal	Kontor	5 639
Koljan 2	Mölndal	Butik	2 238
Stiernhielm 7	Mölndal	Kontor	6 956
Magneten 12	Bromma	Kontor	6 878
Magneten 18	Bromma	Kontor	12 015
Magneten 30	Bromma	Kontor	8 927
Magneten 37	Bromma	Kontor	6 628
Kobbegården 6:725	Göteborg	Kontor	3 380
Inom Vallgraven 54:9	Göteborg	Kontor	836
Inom Vallgraven 19:6	Göteborg	Kontor	1 122
Tingstadsvassen 30:2	Göteborg	Industri/lager	2 462
Gårda 18:22	Göteborg	Kontor	3 475
Högsbo 38:20	Göteborg	Kontor	2 865
Högsbo 38:8	Göteborg	Kontor/ind/lager	7 086
Gullbergsvass 11:2	Göteborg	Industri/lager	5 865
Högsbo 38:17	Göteborg	Kontor	1 680
Högsbo 11:10	Göteborg	Kontor	3 550
Inom Vallgraven 4:4	Göteborg	Kontor	5 738
Gamlestaden 25:11	Göteborg	Kontor	4 140
Koljan 24	Kalmar	Kontor	9 607
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
Hällsätra 4	Sätra	Kontor/ind/lager	13 476
Lillsätra 1, del av	Sätra	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
Högsätra 10 och 12	Sätra	Kontor/butik	4 663
Slipstenen 1	Huddinge	Mark	0
Slipskivan 5	Huddinge	Mark	0
Kvartal 3			
Halltorp 1:10, 27–29	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
Hammmarby Smedby 1:465	Upplands Väsby	Mark	0

Fastighetsförsäljningar

	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 4			
Sicklaön 34:8, 34:9	Nacka	Mark	0
Alptanäs 2	Kista	Kontor	3 250
Alptanäs 3	Kista	Mark	0
Borg 1	Kista	Kontor	1 411
Borg 2	Kista	Industri/Lager	4 655
Färöarna 3 (50%)	Kista	Kontor	20 329
Geysir 1 & 2	Kista	Kontor/industri/lager	11 748
Gullfoss 3	Kista	Kontor	6 978
Gullfoss 5	Kista	Kontor/Industri	3 590
Helgafjäll 1 & 2	Kista	Kontor	40 748
Helgafjäll 3	Kista	Industri/Lager	13 682
Helgafjäll 4	Kista	Kontor	16 778
Helgafjäll 5	Kista	Kontor	15 847
Helgafjäll 7	Kista	Kontor	34 574
Isafjord 1	Kista	Kontor/Mark	64 497
Knarrarnäs 4	Kista	Kontor	8 384
Knarrarnäs 9	Kista	Kontor	4 977
Lidarände 1	Kista	Industri/Lager	13 905
Röros 1	Kista	Kontor	3 080
Kannringen 1	Täby	Kontor	4 119
Kannringen 2	Täby	Kontor	1 987
Kardborren 13	Täby	Kontor	13 703
Kålroten 4 & 5	Täby	Butik/Kontor	960
Linjalen 60	Arninge	Kontor	3 471
Linjalen 61	Arninge	Industri/Lager	778
Linjalen 65	Arninge	Industri/Lager	1 325
Linjalen 66	Arninge	Industri/Lager	3 895
Linjalen 7	Arninge	Industri/Lager	800
Linjalen 8	Arninge	Industri/Lager	600
Lodet 2	Täby	Kontor/industri/lager	8 334
Märsta 15:7	Märsta/Sigtuna	Industri/Lager	12 315
Mätstången 2	Arninge	Kontor	3 780
Roslags-Näsby 24:44	Täby	Butik	2 711
Roslags-Näsby 24:45	Täby	Mark	0
Roslags-Näsby 25:7	Täby	Mark	0
Roslags-Näsby 25:8	Täby	Mark	0
Smygvinkeln 10	Arninge	Industri/Lager	817
Smygvinkeln 11	Arninge	Kontor	1 906
Smygvinkeln 12	Arninge	Kontor/industri/lager	1 591
Smygvinkeln 9	Arninge	Industri/Lager	960
Svänghjulet 1	Täby	Kontor	4 086
Svänghjulet 2	Täby	Kontor	2 987
Svänghjulet 3	Täby	Kontor	4 748
Vallentuna Rickeby 1:327, del av	Vallentuna	Mark	0
Mältaren 2	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Barnhusväderkvarnen 36, del av	Norrmalm	Mark	0
Gråberget 23	Södermalm	Bostad/Kontor	5 411
Kallhäll 9:34	Järfälla	Mark	0
Kallhäll 9:38	Järfälla	Mark	0
Lerkrukan 1	Sollentuna	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar jan–dec 2006			**1 237 175**