

Fabege Delårsrapport

Januari–juni 2007

- Resultat efter skatt uppgick till 865 Mkr (1 026) och vinst per aktie efter utspädning till 4,60 kr (5,27)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 021 Mkr (1 261). Minskningen beror i sin helhet på nettoförsäljning av fastigheter
- Uthyrningsgraden var vid periodens utgång 91 procent (87)

Fabege i sammandrag

	2007 april-juni	2006 april-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	504	625	1 021	1 261	2 343
Driftsöverskott, Mkr	316	393	622	728	1 401
Resultat efter finansiella poster, Mkr	541	601	961	850	1 863
Resultat efter skatt, Mkr	509	846	865	1 026	2 266
Vinst per aktie, kr	2,75	4,38	4,60	5,27	11,74
Soliditet, %	-	-	38	35	41
Uthyrningsgrad, %	-	-	91	87	89

Andra kvartalet i korthet

God tillväxt och efterfrågan på Fabege's huvudmarknader i kombination med ett välpositionerat fastighetsbestånd och ett effektivt uthyrningsarbete medförde en stark nettouthyrning om 33 Mkr under kvartalet.

Nyuthyrningarna uppgick till ett samlat kontrakterat årsvärde om 66 Mkr medan uppsägningarna uppgick till 33 Mkr. Efter periodens utgång har flera större uthyrningar gjorts. 10 000 kvm har hyrts ut till ICA i Paradiset 29 på västra Kungsholmen och 11 500 kvm till Hennes & Mauritz i Marievik 19 i Marievik.

Under andra kvartalet förbättrades den ekonomiska uthyrningsgraden till 91 procent – en ökning med en procentenhet jämfört med föregående kvartal och två procentenheter högre än vid årsskiftet.

Den minskade vakansen är i huvudsak en följd av förbättringar i befintliga förvaltningsfastigheter. I Solna har ett framgångsrikt uthyrningsarbete resulterat i en ökning av uthyrningsgraden med en procentenhet till 92 procent.

Under andra kvartalet inleddes projektet i Paradiset 29 som kommer att omfatta totalt 42 000 kvm butiker, kontor och garage i bästa kommunikationsläge vid Essingeleden på västra Kungsholmen.



Fastighetsbestånd 2007-06-30

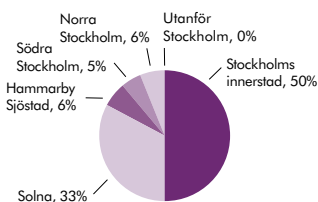
	30 juni 2007					1 jan-30 juni 2007		
	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Bokfört värde Mkr	Hyres värde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader	Driftsöverskott
Operativ kategori¹								
Förvaltningsfastigheter	91	933	20 435	1 672	95	764	-214	550
Förädlingsfastigheter	43	395	4 953	463	81	186	-97	89
Projekt o Markfastigheter	34	92	1 438	66	57	18	-14	4
Summa	168	1 420	26 826	2 201	91	968	-325	643
Marknadssegment								
Stockholms innerstad	50	416	13 326	957	93	435	-131	304
Solna	34	518	8 858	772	92	341	-97	244
Hammarby Sjöstad	13	156	1 515	164	87	70	-33	37
Södra Stockholm	22	110	1 514	119	77	42	-20	22
Norra Stockholm	47	217	1 584	187	85	80	-44	36
Utanför Stockholm	2	3	29	2	28	0	0	0
Summa	168	1 420	26 826	2 201	91	968	-325	643
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadm.								-44
Summa efter uthyrning, projektutveckling och fastighetsadm.								599²

1 Se definitioner på sid 8.

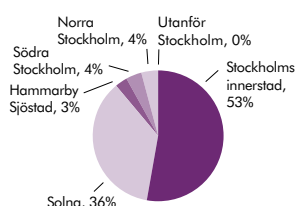
2 Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2007-06-30 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 599 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 622 Mkr förklaras av att driftsöverskott från sålda fastigheter exkluderats och förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela första halvåret 2007.

Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde

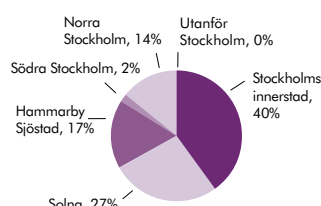
Hela fastighetsbeståndet, 26,8 Mdr



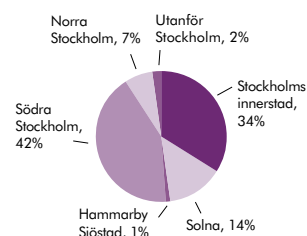
Förvaltningsfastigheter, 20,4 Mdr



Förädlingsfastigheter, 5,0 Mdr



Projekt- och Markfastigheter, 1,4 Mdr



Fabeges verksamhet och utveckling

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler och även en betydande projekt- och fastighetsutvecklare. 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 tillväxtpotential och större framtida potential än befintliga förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförvärv

	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 1			
Mimer 5	Vasastan	Kontor	11 997
Planen 4	Solna	Kontor	4 985
Kvartal 2			
Söderbymalm 3:405	Haninge	Kontor	10 000
Totalt fastighetsförvärv jan-juni 2007			26 982

Fastighetsförsäljningar

	Område	Kategori	Yta, kvm
Kvartal 1			
Racketen 10	Alvik	Kontor	38 378
Kvartal 2			
Botvidsgymnasium 3	Botkyrka	Ind/lager/kontor	55 810
Ostmästaren 3	Årsta Park	Kontor/ind/lager	18 467
Ostmästaren 4	Årsta Park	Kontor/ind/lager	36 149
Ostmästaren 5	Årsta Park	Kontor/ind/lager	10 427
Ostmästaren 6	Årsta Park	Kontor	7 254
Packrummet 10	Årsta	Kontor	2 100
Packrummet 12	Årsta	Ind/lager/kontor	36 386
Varuhissen 1	Årsta	Ind/lager/kontor	15 271
Totalt fastighetsförsäljningar jan-juni 2007			220 242

Marknadsräntorna har stigit under kvartalet, vilket påverkar fastighetsbolagens kostnadssida negativt. Dock är Fabega väl positionerat för att på tillgångssidan dra nytta av möjligheterna och potentialen i den ekonomiska tillväxten.

För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 15 Mkr jämfört med det första kvartalet. Överskottsgraden uppgick för hela beståndet till 63 procent, medan överskottsgraden för förvaltningsfastigheterna var drygt 70 procent.

Hyresnivåerna fortsatte att utvecklas positivt på samtliga Fabegas huvudmarknader, men främst i Stockholm City där efterfrågan på mindre och medelstora kontorslokaler är större än utbudet. I City gjordes ett flertal nyuthyrningar på nivån 3 500 kr/kvm.

Åtta fastigheter på oprioriterade marknader avyttrades under kvartalet, vilket är i linje med strategin att koncentrera beståndet till effektiva förvaltningsenheter på delmarknader med hög tillväxt.

Intäkter och resultat^{1 2}

Resultatet efter skatt uppgick för perioden januari-juni till 865 Mkr (1 026) och vinst per aktie efter utspädning till 4,60 kr (5,27). Hyresintäkterna var 1 021 Mkr (1 261) och driftsöverskottet 622 Mkr (728), vilket gav en överskottsgrad om 61 procent (58). Intäktsminskningen förklaras i sin helhet av nettoförsäljning av fastigheter. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 394 Mkr (324) och värdeförändringar på räntederivat till 40 Mkr (195). I resultatet ingår erhållna utdelningar om 60 Mkr (-) varav 59 Mkr från Klöver AB.

Kassaflöde och finansiell ställning

Eget kapital uppgick vid periodens slut till 10 946 Mkr (12 177) och soliditeten

¹ Fastighetsbeståndet har genomgått betydande förändringar sedan motsvarande period 2006, vilket haft väsentlig effekt på intäkter och resultat.

² Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-juni 2006 och för balansposter per 2006-12-31.

Ränteförfallostruktur per 2007-06-30

	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	13 344	3,95	87
1 - 2 år	1 450	4,04	9
2 - 3 år	48	4,96	0
3 - 4 år	300	4,88	2
4 - 5 år	0	0,00	0
> 5 år	290	4,64	2
Totalt	15 432	3,99	100
Övervärde derivat	-18		
Totalt inkl derivat	15 414		

Låneförfallostruktur per 2007-06-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år	8 620*	5 060
1 - 2 år	0	0
2 - 3 år	1 048	448
3 - 4 år	4 500	4 400
4 - 5 år	6 000	2 984
> 5 år	2 540	2 540
Totalt	22 708	15 432
Övervärde derivat		-18
Totalt inkl derivat		15 414

*Inklusive certifikatprogram 5 000 Mkr.

till 38 procent (41). De räntebärande skulderna (exklusive värdet av derivatportföljen om 18 Mkr) uppgick till 15 432 Mkr (14 978) med en medelränta om 3,99 procent (3,72) exklusive lånelöften och 4,03 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 48 Mkr av konvertibelt förlagslån samt 4 450 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 30 juni ingår lånebelopp för pågående projekt med 247 mkr, vars räntor om 3 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 juni till 6 månader (10). Av den totala mängden lån med rörlig ränta, 15 384 Mkr, är 5 190 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider upp till 5,1 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 4,1 år (4,2).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 478 Mkr (304). Efter ökning av rörelsekapitalet med 806, som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likvidi-

tetsförändring om -328 Mkr (8 703).

Fastighetsförsäljningar översteg investeringar och förvärv med 643 Mkr (-2 082). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning om 315 Mkr (6 621). Utdelning till aktieägarna och återköp av egna aktier uppgick till 761 Mkr (754) respektive 64 Mkr (634). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 109 Mkr (164).

Marknadsutveckling

Fabegas verksamhet med fastighetsförvaltning och projektutveckling är starkt koncentrerad till delmarknader med goda tillväxtpotentialer i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabegas huvudmarknader.

Den svenska ekonomin och tillväxten är stark, inte minst i Stockholm där den ökade sysselsättningen också medfört ökad efterfrågan på kontorsytor och andra lokaler. Marknaden för yteffektiva, moderna kontor är mycket god. Marknadshyrorna fortsätter att utvecklas positivt och är i en stigande trend, främst

på innerstadsdelmarknaden City där utbudet av mindre och medelstora lokaler är mindre än efterfrågan.

På Malmarna är marknaden stabil med god efterfrågan på kontorslokaler på Södermalm och Kungsholmen. Intresset för Malmarna och närförort bedöms öka ytterligare i takt med att hyrorna i Citylägen stiger.

I Solna fortsätter lokalhyresmarknaden att stärkas med stigande hyresnivåer kring Solna Station, där den nya Nationalarenan planeras uppföras. Intresset för att etablera sig på delmarknaden Solna Business Park, där Fabege äger de flesta fastigheterna, är fortsatt stort. Hammarby Sjöstad med dess goda kommunikationer och sjönära läge blir allt mer attraktivt, inte minst för tjänsteproducerande företag, i takt med att området utvecklas. Det är en hög aktivitet på marknaden och hyresnivåerna stiger successivt.

Fastighetsmarknaden i Stockholm är fortsatt stark med ett stort intresse från såväl svenska som internationella investerare.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd bestod den 30 juni av lokaler och bostäder med ett hyresvärde om 2,2 Mdr, en uthyrningsbar yta om 1,4 miljoner kvm och ett bokfört värde inklusive projektfastigheter om 26,8 Mdr. Av hyresvärdet avsåg 96 procent kommersiella lokaler medan 4 procent avsåg bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden förbättrades under det andra kvartalet med en procentenhet till 91 procent jämfört med föregående kvartal.

Under perioden gjordes nyuthyrningar till ett samlat kontrakterat årsvärde om 128 Mkr medan uppsägningar uppgick till 61 Mkr. Bland uthyrningarna kan nämnas 9 000 kvm till Birka Logistik i Lillsättra 3 (Sättra), ca 5 000 kvm till Skatteverket i Nöten 4 (Solna) och 3 000 kvm till Recip Pharma i Stigbygel 5 (Solna).

Fastighetsförvärv och -försäljningar

Under perioden förvärvades tre fastigheter för totalt 562 Mkr (varav 380 Mkr avsåg Mimer 5 i Stockholms innerstad) medan nio fastigheter i Alvik, Årsta och Botkyrka avyttrades för 2 050 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat efter skatt om 300 Mkr.

Beslutade projekt >50 Mkr jan-jun 2007, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Bokfört värde 2007-06-30	Be-räknad invest.	Varav upp-arbetat 2007-06-30
Paradiset 29 (50%)	Butik/Kontor/Garage	Stadshagen	Q3 2009	42 000 ¹	91	380	91
Marievik 19	Kontor/Garage	Marievik	Q3 2008	22 600	167	170	7
Lillsättra 3	Lager	Sättra	Q2 2008	9 000	10	75	0
Skvaltkvarnen 1 m fl	Bostäder	Tensta/Rinkeby	2007-2011	95 300	452	600	76
Luma 1 (del av)	Bostäder	Hammarby Sjöstad	Q1 2009	5 900	75	190	0
Luma 1 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4 2007	7 000	48	69	20
Lammet 17	Kontor	City/Gamla Klara	Q3 2008	6 800	160	60	0
Läraren 5	Kontor	Norrmalm	Q3 2008	6 400	140	85	0
Summa beslut jan-jun 2007					1 143	1 629	194
Övriga Projekt&Markfastigheter					1 030		
Övriga förädlingsfastigheter					4 218		
Totalt Projekt, Mark och förädlingsfastigheter					6 391		

¹Avser 100% av ytan.

Projekt och investeringar

Totalt 386 Mkr investerades i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Kåkenhusen 38 i Stockholm City, Sicklaön 145:17 och 145:19 (Stockholm Modecenter) i Järla Sjö/Nacka och Bacchus 3 i Gamla Stan. Fabege har ökat takten och volymen i projekt och under perioden fattades beslut om projektinvesteringar för ca 1,6 Mdr (exkl. förvärv), se tabell ovan.

Värdeförändringar fastigheter

En marknadsvärdering per fastighet gjordes per 30 juni 2007 med utgångspunkt i årsskiftesvärderingen. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 26,8 Mdr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 394 Mkr (324). Under andra kvartalet uppgick värdeförändringarna till 184 Mkr (309) främst till följd av positiva kontraktsförändringar. Nyuthyrningar och positiva omförhandlingar påverkar värderingen dels genom förändrat kassaflöde, dels genom att kassaflödena blir säkrare vilket motiverar ett lägre avkastningskrav. Värdeökningen är i allt väsentligt hänförlig till de prioriterade delmarknaderna i Stockholm City, Solna Station och Solna Business Park.

Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 30 juni till 62 kr (58). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 70 kr (66).

Personal

Vid periodens slut var 146 personer (140) anställda i Fabege-koncernen. Under perioden har projektledare, som tidigare frekvent har anlitats på konsultbasis, anställts för att på ett ännu kraftfullare sätt kunna utveckla och förädla fastighetsbeståndet.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 54 Mkr (66) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -87 Mkr (-115). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 25 Mkr (3 121). Moderbolaget tillämpar RR 32 ”redovisning för juridiska personer”. (Se även resultat- och balansräkning på sid 7.)

Förvärv av egna aktier

Fabege inledde den 13 juni återköpsprogram i enlighet med beslut av årsstämman den 27 mars 2007. Under perioden 13 juni – 11 juli återköptes 1 000 250 aktier för 75 Mkr (snittkurs 74,66 kr). Per 15 augusti äger Fabege 1 000 250 egna aktier. Innehavet motsvarar 0,6 procent av det totala antalet aktier i bolaget.

Split i Fabege

Den 31 maj genomfördes enligt beslut vid årsstämman en split 2:1 i Fabege varigenom antalet aktier fördubblades.

Fabege överklagar skattebeslut

Som tidigare meddelats har skatteverket beslutat att upptaxera Fabege-koncernen avse-

ende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 2006-12-07). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 15 augusti 2007 till 3 313 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 928 Mkr plus skattetillägg om 169 Mkr, dvs totalt 1 097 Mkr exklusive ränta. Fabege bestrider starkt de skattekrav som Skatteverket beslutat om och besluten har överklagats.

Inlösenerbjudandet

Under maj slutfördes erbjudandet om inlösen av aktier mot likvid i form av aktier i Klöver. Fabege äger därefter inga aktier i Klöver.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Utöver vad som framgår av aktuell delårsrapport finns en utförlig beskrivning av koncernens risker på sidorna 40-41 och 59 i årsredovisningen för 2006. Det har inte

skett några väsentliga förändringar jämfört med redogörelsen i årsredovisningen.

Händelser efter rapportperiodens utgång

Uthyrning till ICA skapar nytt handelscentrum på Kungsholmen

Ett avtal har tecknats med ICA om förhyrning av ca 10 000 kvm, varav ca 9 000 kvm butik, i fastigheten Paradiset 29. Fastigheten, det tidigare Skogaholmsbageriet, är belägen i bästa skylt- och kommunikationsläge invid Essingeleden på västra Kungsholmen. Projektet i Paradiset 29, som omfattar totalt 42 000 kvm butiker, kontor och garage, innebär en total ombyggnad av fastigheten. Total projektkostnad uppgår till ca 760 Mkr. Uthyrning av övriga ytor pågår. Paradiset 29 ägs 50/50 av Fabege och Peab. Även i fastigheten Marievik 19, som tidigare inrymde Stockholm Modecenter,

har en större uthyrning gjorts. Hennes & Mauritz hyr ca 11 500 kvm med planerad inflyttning i augusti 2008. Hela fastigheten om ca 20 000 kvm kommer att förädlas till nya kontorsytor med stora plan om ca 2 800 kvm med utsikt över Årstaviken.

Förändring inom koncernledningen

Roger Johansson, vice VD och ekonomi- och finanschef i Fabege, har till följd av flytt och övergång till egen verksamhet beslutat sig för att sluta sin tjänst när efterträdare har tillträtt.

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är oförändrade från årsbokslutet 2006. Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 15 augusti 2007

Erik Paulsson
Ordförande

Sven-Åke Johansson
Vice ordförande

Göte Dahlin
Ledamot

Märtha Josefsson
Ledamot

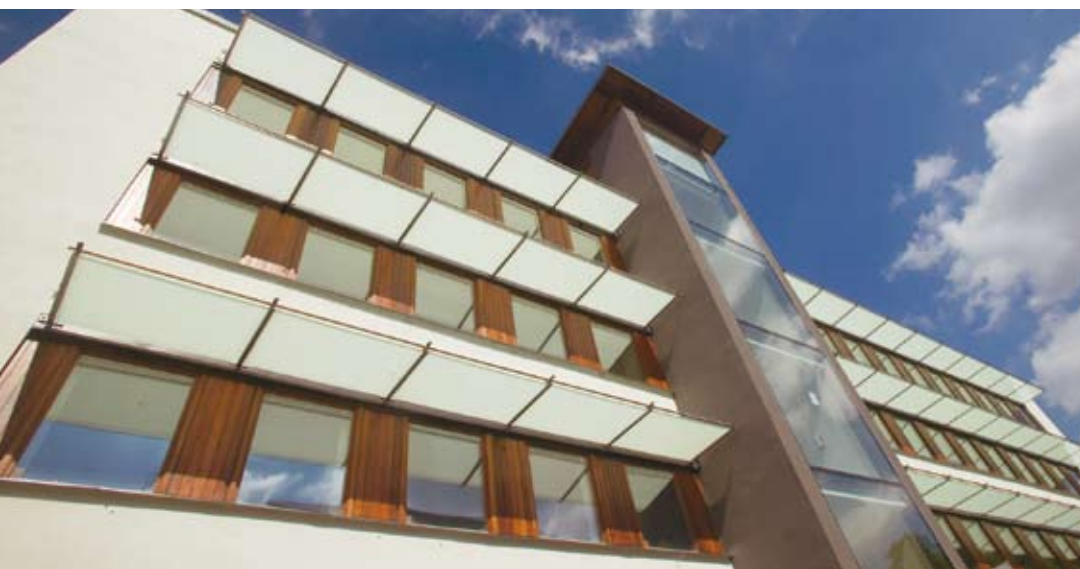
Helen Olausson
Ledamot

Svante Paulsson
Ledamot

Mats Qviberg
Ledamot

Christian Hermelin
Verkställande direktör

Denna delårsrapport 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, 0703-74 42 85

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

Upprustningen av fastigheter i Solna Stationsområdet fortsätter. Fasadarbetena på Stigbygeln 3 (bilden) på Gårdsvägen avslutas under sommaren 2007.

Resultaträkningar, Mkr

	2007 april-juni	2006 april-juni	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec	Rullande 12 mån juli 2006-juni 2007
Hysesintäkter	504	625	1 021	1 261	2 343	2 103
Fastighetskostnader	-188	-232	-399	-533	-942	-808
Driftsöverskott	316	393	622	728	1 401	1 295
Överskottsgrad, %	63%	63%	61%	58%	60%	62%
Central administration och marknadsföring	-16	-52	-30	-75	-109	-64
Realiserade värdeförändr. fastigheter	114	31	174	33	61	202
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	184	309	394	324	911	981
Rörelseresultat	598	681	1 160	1 010	2 264	2 414
Utdelningar	60	-	60	-	-	60
Räntenetto	-149	-177	-298	-355	-646	-589
Värdeförändr. räntederivat	33	97	40	195	230	75
Värdeförändr. aktier	-1	-	-1	-	15	14
Resultat efter finansiella poster	541	601	961	850	1 863	1 974
Aktuell skatt	-	-5	-	-5	-8	-3
Uppskjuten skatt	-32	250	-96	181	411	134
Periodens/Årets resultat	509	846	865	1 026	2 266	2 105
Moderbolagets aktieägares andel av resultatet	509	844	865	1 017	2 257	2 105
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	2,77	4,40	4,62	5,30	11,80	11,15
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	2,75	4,38	4,60	5,27	11,74	11,08
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	177,6	191,4	177,6	191,4	190,3	177,6
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	178,7	192,4	178,7	192,5	191,4	178,7
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	184,0	191,8	187,1	192,1	191,3	188,9
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	185,0	193,0	188,2	193,2	192,5	189,9

Förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2006-01-01	10 727	10 727	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	6	6	-
Minoritetens andel vid förvärv av dotterbolag	665	-	665
Nyemission	723	723	-
Förvärv av minoritet i delägt dotterbolag	-723	-77	-646
Kontantförvärv, minoritetens andel av aktier i dotterbolag	-6	-	-6
Valutakursdifferenser	-21	-20	-1
Kontantutdelning	-754	-754	-
Återköp egna aktier	-706	-706	-
Årets resultat	2 266	2 257	9
Eget kapital 2006-12-31	12 177	12 156	21
Nyemission, konvertering skuldebrev	1	1	-
Förändring minoritetens andel genom förhandstillträde till aktierna i Fastighets AB Tornet	-21	-	-21
Inlösen av aktier med likvid i form av aktier i Klöver	-1 251	-1 251	-
Kontantutdelning	-761	-761	-
Återköp egna aktier	-64	-64	-
Periodens resultat	865	865	-
Eget kapital 2007-06-30	10 946	10 946	-

Balansräkningar, Mkr

	2007-06-30	2006-12-31	2006-06-30
Tillgångar			
Fastigheter	26 826	27 188	30 141
Övr materiella anläggningstillg	8	11	13
Finansiella anläggningstillgångar	753	1 889	516
Omsättningstillgångar	863	757	1 054
Likvida medel	109	164	48
Summa tillgångar	28 559	30 009	31 772
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 946	12 177	11 009
- varav minoritetens andel	-	21	21
Avsättningar	1 058	1 001	1 127
Räntebärande skulder	15 414	14 999	13 581
Ej räntebärande skulder	1 141	1 832	6 055
Summa eget kapital och skulder	28 559	30 009	31 772
Soliditet	38%	41%	35%

Kassaflödesanalyser, Mkr

	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värde- förändringar befintligt bestånd	767	690	1 311
Betalt finansnetto	-289	-381	-657
Betald inkomstskatt	-	-5	-8
Förändring övrigt rörelsekapital	-806	8 399	3 197
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-328	8 703	3 843
Förvärv av dotterföretag	-	-2 536	-2 536
Investeringar och förvärv av fastigheter	-948	-7 089	-8 014
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	1 704	7 598	12 112
Övriga investeringar (netto)	-113	-55	-49
Kassaflöde från investeringsverksamheten	643	-2 082	1 513
Utdelning till aktieägarna	-761	-754	-754
Återköp egna aktier	-64	-634	-706
Förändring räntebärande skulder	455	-5 256	-3 803
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-370	-6 644	-5 263
Förändring likvida medel	-55	-23	93
Likvida medel vid periodens början	164	71	71
Likvida medel vid periodens slut	109	48	164

Nyckeltal¹

	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,4	8,8	9,0
Avkastning på eget kapital, %	15,0	18,9	19,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,0	2,1
Soliditet, %	38	35	41
Belåningsgrad fastigheter, %	57	45	55
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,2	1,2
Aktierelaterade			
Periodens resultat per aktie, kr	4,60	5,27	11,74
Eget kapital per aktie, kr	62	58	64
Kassaflöde per aktie, kr	2,81	1,89	3,94
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	177 590	191 370	190 316
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	178 669	192 482	191 398
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	187 148	192 094	191 332
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	188 216	193 250	192 460
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	168	230	174
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	26 826	30 141	27 188
Uthyrbar yta, kvm	1 420 000	2 006 000	1 624 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	87	89
Överskottsgrad, %	61	58	60

¹ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2007-06-30 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 48 Mkr (nom 45 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 41,80 kr. Vid full konvertering tillkommer 1 079 069 aktier.

MODERBOLAGET**Resultaträkning, Mkr**

	2007 jan-juni	2006 jan-juni	2006 jan-dec
Intäkter	54	66	147
Kostnader	-104	-110	-239
Finansnetto	-77	-71	1 871
Värdeförändr. räntederivat	40	-	176
Resultat före skatt	-87	-115	1 955
Skatt	19	14	16
Periodens/Årets resultat	-68	-101	1 971

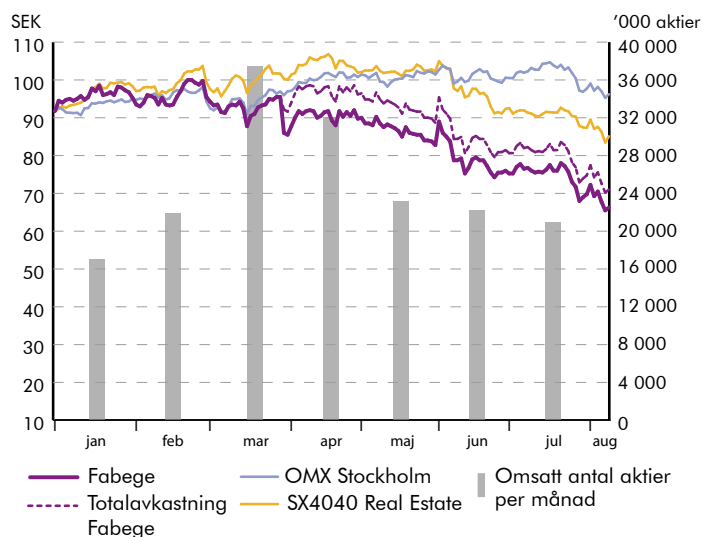
Balansräkning, Mkr

	2007-06-30	2006-06-30	2006-12-31
Andelar i koncernföretag	15 116	14 364	15 092
Övriga anläggningstillgångar	28 387	28 150	28 480
Likvida medel	57	72	93
Övriga omsättningstillgångar	31	30	32
Summa tillgångar	43 591	42 616	43 697
Eget kapital	9 994	9 574	12 167
Avsättningar	60	3	52
Långfristiga skulder	28 253	28 046	26 405
Kortfristiga skulder	5 284	4 993	5 073
Summa eget kapital och skulder	43 591	42 616	43 697

Aktieägare i Fabege per 2007-06-30

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	23 291 092	13,1
Maths O Sundqvist	21 306 292	12,0
Öresund	7 235 626	4,1
Swedbank Robur fonder	3 218 366	1,8
Mats Qviberg med familj	2 273 786	1,3
Länsförsäkringar fonder	2 089 160	1,2
Andra AP-fonden	1 335 571	0,7
SHB/SPP fonder	1 229 381	0,7
SEB fonder	1 061 402	0,6
Skandia Liv	891 564	0,5
Utländska aktieägare	75 447 655	42,5
Övriga ägare	38 209 871	21,5
Totalt antal utestående aktier	177 589 766	100,0
Återköp av egna aktier	859 950	
Totalt antal aktier	178 449 716	

Aktiekursutvecklingen



Ekonomisk rapportering

Delårsrapport januari-september 2007

30 oktober 2007

Definitioner

Avkastning på eget kapital

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsboks slut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter

Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftsoverskott. Driftsoverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsoverskott i förhållande till förvärvstillfället.

Hyresvärde

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

Kassaflöde per aktie

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

Kontraktvärde

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyrestillägg.

Mark & projektfastigheter

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

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 finansiella kostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

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

Driftsoverskott 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