

# Fabege Delårsrapport

## Januari–september 2007

- Stark nettouthyrning om 133 Mkr till följd av den kraftiga tillväxten i Stockholm
- Resultat efter skatt uppgick till 1 178 Mkr (1 340) och vinst per aktie efter utspädning till 6,39 kr (6,91)
- Hyresintäkterna uppgick till 1 534 Mkr (1 799). Minskningen beror i sin helhet på nettoförsäljning av fastigheter
- Överskottsgraden utvecklades starkt och uppgick till 63 procent (59)

### Fabege i sammandrag

	2007 juli-sept	2006 juli-sept	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006 jan-dec
Hyresintäkter, Mkr	513	538	1 534	1 799	2 343
Driftsöverskott, Mkr	346	342	968	1 070	1 401
Resultat efter finansiella poster, Mkr	429	421	1 390	1 271	1 863
Resultat efter skatt, Mkr	313	314	1 178	1 340	2 266
Vinst per aktie, kr	1,77	1,64	6,39	6,91	11,74
Soliditet, %	-	-	39	35	41
Uthyrningsgrad, %	-	-	91	88	89

### Tredje kvartalet i korthet

Den starka tillväxten på Fabeges huvudmarknader medförde en fortsatt hög efterfrågan på lokaler och bolagets nettouthyrning uppgick under det tredje kvartalet till 66 Mkr. Nyuthyrningarna uppgick till ett samlat kontrakterat årsvärde om 128 Mkr<sup>1</sup> medan uppsägningarna uppgick till 62 Mkr<sup>2</sup>.

För hela fastighetsportföljen uppgick den ekonomiska uthyrningsgraden till ca 91 procent, vilket är en förbättring med ca tre procentenheter jämfört med motsvarande period föregående år och ca 0,5 procentenhet högre än föregående kvartalsskifte. För fastighetsportföljen (inklusive projekt- och förädlingsfastigheter) i Stockholms innerstad ökade uthyrningsgraden med ca en procentenhet under kvartalet till 94 procent och för förvaltningsfastigheter i Stockholms innerstad uppgår nu uthyrningsgraden till 97 procent.

Överskottsgraden uppgick för hela beståndet till 67 procent (64).

<sup>1</sup> Varav 26 Mkr avsåg en hälftenägd fastighet

<sup>2</sup> Varav 42 Mkr avsåg två större planerade uppsägningar från projekt- och förädlingsfastigheter.



Under tredje kvartalet tecknades avtal med Carnegie och Max Matthiessen om förhyrning av 13 500 kvm i Fabeges fastigheter vid Regeringsgatan-Lästmakargatan. Fastigheterna kommer att genomgå en större om- och tillbyggnad. På bilden visas hur den nya fasaden kommer att se ut.

## Fastighetsbestånd 2007-09-30

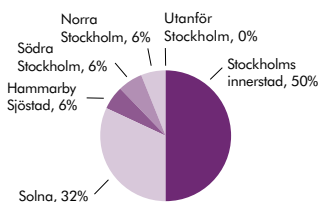
	30 sept 2007					1 jan-30 sept 2007		
	Antal fastigheter	Yta, tkvm	Bokfört värde Mkr	Hyres värde Mkr	Ekonomisk uthytningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader	Driftsöverskott
<b>Operativ kategori<sup>1</sup></b>								
Förvaltningsfastigheter	90	929	20 399	1 675	95%	1 158	-314	844
Förädlingsfastigheter	45	405	5 419	494	83%	294	-142	152
Projekt och Markfastigheter	34	91	1 470	66	54%	28	-20	8
<b>Summa</b>	<b>169</b>	<b>1 425</b>	<b>27 288</b>	<b>2 235</b>	<b>91%</b>	<b>1 480</b>	<b>-476</b>	<b>1 004</b>
<b>Marknadssegment</b>								
Stockholms innerstad	51	421	13 641	973	94%	670	-188	482
Solna	34	519	8 869	780	92%	509	-142	367
Hammarby Sjöstad	13	156	1 552	168	88%	106	-49	57
Södra Stockholm	22	109	1 590	123	78%	63	-28	35
Norra Stockholm	47	217	1 607	189	87%	131	-68	63
Utanför Stockholm	2	3	29	2	28%	1	-1	0
<b>Summa</b>	<b>169</b>	<b>1 425</b>	<b>27 288</b>	<b>2 235</b>	<b>91%</b>	<b>1 480</b>	<b>-476</b>	<b>1 004</b>
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadm.								-64
<b>Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadm.</b>								<b>940<sup>2</sup></b>

<sup>1</sup> Se definitioner på sid 8.

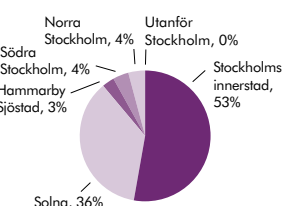
<sup>2</sup> Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2007-09-30 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 940 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 968 Mkr förklaras av att driftsöverskott från sålda fastigheter exkluderats och förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden jan-sept 2007.

## Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde

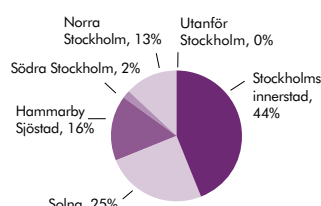
Hela fastighetsbeståndet, 27,3 Mdr



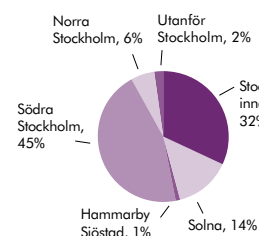
Förvaltningsfastigheter, 20,4 Mdr



Förädlingsfastigheter, 5,4 Mdr



Projekt- och Markfastigheter, 1,5 Mdr



## Fabeges verksamhet och utveckling

Fabega 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. Fabega förvaltar och förädlar ett välpositionerat fastighetsbestånd samtidigt som fastighetsportföljen ständigt utvecklas genom försäljningar och förvärv. Enligt Fabegas förädlingsstrategi ska förvärvade fastigheter ha bättre tillväxtpotential och större framtida potential än befintliga förvaltningsfastigheter.

## Fastighetsförvärv

	Område	Kategori	Yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Mimer 5	Vasastan	Kontor	11 997
Planen 4	Solna	Kontor	4 985
<b>Kvartal 2</b>			
Söderbymalm 3:405	Haninge	Kontor	10 000
<b>Kvartal 3</b>			
Valnöten 8	Kungsholmen	Kontor/Butik/Bostad	3 032
<b>Totalt fastighetsförvärv jan-sept 2007</b>			<b>30 014</b>

## Fastighetsförsäljningar

	Område	Kategori	Yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Racketen 10	Alvik	Kontor	38 378
<b>Kvartal 2</b>			
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
<b>Kvartal 3</b>			
Bacchus 3	Gamla Stan	Bostad	1 350
<b>Totalt fastighetsförsäljningar jan-sept 2007</b>			<b>221 592</b>

Ökningen beror på såväl ökade intäkter som minskade driftskostnader. Överskottsgraden för förvaltningsfastigheter översteg 70 procent.

Hyresnivåerna fortsatte att öka, främst i Stockholm City där utbudet av mindre och medelstora kontorslokaler är lägre än efterfrågan.

Under tredje kvartalet fortsatte projektverksamheten i högt tempo i bland annat Bocken 35, Luma 1, Marievik 19 och Paradiset 29. Under kvartalet erhöll Fabège bygglov för 58 lägenheter i Luma 1 i Hammarby Sjöstad som beräknas vara färdigställda under första kvartalet 2009.

#### Intäkter och resultat<sup>1,2</sup>

Resultatet efter skatt uppgick för perioden januari–september till 1 178 Mkr (1 340) och vinst per aktie efter utspädning till 6,39 kr (6,91). Hyresintäkterna var 1 534 Mkr (1 799) och driftsöverskottet 968 Mkr (1 070), vilket gav en överskottsgrad om 63 procent (59). Intäktsminskningen förklaras i sin helhet av nettoförsäljning av fastigheter.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 610 Mkr (542) och värdeförändringar på räntederivat till 38 Mkr (197). 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 11 027 Mkr (12 177) och soliditeten till 39 procent (41). De räntebärande skulderna (exklusive värdet av derivatportföljen om 17 Mkr) uppgick vid periodens slut till 15 259 Mkr (14 978) med en medelränta om 4,14 procent (3,72) exkl lånelöften och 4,17 procent inklusive kostnader för lånelöften. Av de totala skulderna utgörs 48 Mkr av konvertibelt förlagslån samt 4 115 Mkr av utestående certifikat. I den totala lånevolymen per 30 september ingår lånebelopp för pågå-

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

<sup>2</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan-sept 2006 och för balansposter per 2006-12-31.

#### Ränteförfallostruktur per 2007-09-30

	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	13 171	4,12%	86%
1 - 2 år	1 450	4,04%	10%
2 - 3 år	48	4,96%	0%
3 - 4 år	300	4,88%	2%
4 - 5 år	290	4,64%	2%
> 5 år	-	-	-
<b>Totalt</b>	<b>15 259</b>	<b>4,14%</b>	<b>100%</b>
Övervärde derivat	-17		
<b>Totalt inkl derivat</b>	<b>15 242</b>		

#### Låneförfallostruktur per 2007-09-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år	8 620 <sup>1</sup>	4 304
1 - 2 år	0	0
2 - 3 år	1 048	448
3 - 4 år	4 500	4 400
4 - 5 år	6 000	3 567
> 5 år	2 540	2 540
<b>Totalt</b>	<b>22 708</b>	<b>15 259</b>
Övervärde derivat		-17
<b>Totalt inkl derivat</b>		<b>15 242</b>

<sup>1</sup>Inklusive certifikatprogram 5 000 Mkr.

ende projekt med 263 Mkr, vars räntor om 6 Mkr aktiverats. Lånens genomsnittliga räntebindningstid inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick den 30 september till 5 månader (10). Av den totala mängden lån med rörlig ränta, 15 211 Mkr, är 5 940 Mkr förlängda med hjälp av ränteswappar med löptider upp till 4,9 år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 5,1 år (4,2).

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 716 Mkr (525). Efter ökning av rörelsekapitalet med 536 Mkr, som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 180 Mkr (4 458). Fastighetsförsäljningar översteg investeringar och förvärv med 476 Mkr (-1 913). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsökning om 656 Mkr (2 545). Utdelning till aktieägarna och återköp av egna aktier uppgick till 761 Mkr (754) respektive 296 Mkr (706). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 44 Mkr (115).

#### Hyres- och fastighetsmarknaden i Stockholm

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

Den svenska ekonomin och tillväxten är stark, inte minst i huvudstadsregionen där den ökade sysselsättningen medför ökad efterfrågan på kontorsytor och andra lokaler. Både uthyringsgrad och hyresnivåer fortsätter att utvecklas positivt.

I Stockholm City är efterfrågan på kontorslokaler hög med en tydligt positiv hyrestrend. Marknadshyresnivån bedöms idag ligga på 3 500–4 000 kr/kvm för moderna och effektiva kontor, med topphyror en bit över 4 000 kr/kvm.

På Malmarna är marknaden stabil med god efterfrågan på kontorslokaler på Södermalm och Kungsholmen. Östra Kungsholmen utvecklas positivt med stigande hyror – idag erhålls uppemot 3 000 kr/kvm för moderna kontorsytor.

På västra Kungsholmen fortsätter den positiva utvecklingen i takt med förädlingen av området. Intresset för Malmarna och närförort bedöms öka ytterligare i takt med att hyrorna i Citylägen stiger.

I Solna märks ett tydligt och ökande intresse för Solna Stationsområdet där den nya Arenastaden successivt kommer att växa fram kring den nya nationalarenan. Intresset för att etablera sig på delmarknaden Solna Business Park, där Fabege äger de flesta fastigheterna, är stort och Fabege fortsätter att förädla fastighetsinnehavet.

Hammarby Sjöstad attraktivitet för kontorsetableringar ökar i takt med att området upprustas och förnyas. Hyresnivåerna utvecklas mycket positivt när tjänsteproducerande företag söker sig till dit. Marknadshyror kring 2 000 kr/kvm erhålls för moderna lokaler i bra läge.

Intresset för fastighetsaffärer är fortsatt stort i Stockholm, även om ränteutvecklingen och sensommarens händelser på de finansiella marknaderna medfört en något minskad aktivitet senaste månaderna.

### Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges fastighetsbestånd bestod den 30 september 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 27,3 Mdr. Av hyresvärdet avsåg 97 procent kommersiella lokaler medan 3 procent avsåg bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 91 procent (88).

Under perioden gjordes nyuthyrningar till ett samlat kontrakterat årsvärde om 256 Mkr medan uppsägningar uppgick till 123 Mkr. Bland uthyrningarna kan nämnas 13 500 kvm till Carnegie och Max Matthiessen i Bocken 35 och 46 (City), 11 500 kvm till Hennes & Mauritz i Marievik 19 (Marievik), och 10 000 kvm till Ica i Paradiset 29 (västra Kungsholmen).

### Fastighetsförvärv och -försäljningar

Under perioden förvärvades fyra fastigheter för totalt 671 Mkr medan tio fastigheter i Alvik, Årsta, Botkyrka och Gamla Stan (bostäder) avyttrades för 2 129 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat efter skatt om 325 Mkr.

### Projekt och investeringar

Förädlingstempot har ökat betydligt och

## Beslutade projekt >50 Mkr jan-sep 2007, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Bokfört värde 2007-09-30	Be-räknad invest.	Varav upp-arbetat 2007-09-30
Bocken 35 och 46	Kontor	Norrmalm	Q4 2009	13 500	355	390	0
Lammet 17	Kontor	City/Gamla Klara	Q3 2008	6 800	160	60	0
Lillsätra 3	Lager	Sätra	Q2 2008	9 000	13	75	3
Luma 1 (del av)	Bostäder	Hammarby Sjöstad	Q1 2009	5 900	80	190	5
Luma 1 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4 2007	7 000	54	70	46
Läraren 5	Kontor	Norrmalm	Q3 2008	6 400	141	85	1
Marievik 19	Kontor/Garage	Marievik	Q3 2008	22 600	211	170	15
Paradiset 29 (50%)	Butik/Kontor/Garage	Stadshagen	Q3 2009	42 000 <sup>1</sup>	105	380	105
Skvaltkvarnen 1 m fl	Bostäder	Tensta/Rinkeby	2007-2011	95 300	466	600	79
<b>Summa beslut jan-sep 2007</b>					<b>1 585</b>	<b>2 020</b>	<b>254</b>
Övriga projekt- & markfastigheter					1 000		
Övriga förädlingsfastigheter					4 304		
<b>Totalt</b>					<b>6 889</b>		

<sup>1</sup> Avser 100% av ytan.

under perioden januari-september fattades beslut om projektinvesteringar för ca 2,0 Mdr (exkl förvärv), se tabell ovan. Totalt 587 Mkr investerades i befintliga fastigheter och projekt, och avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Kåkenhusen 38 (Stockholm City), Luma 1 (Hammarby Sjöstad), Sicklaön 145:17 och 19 (Järla Sjö/Nacka), Bacchus 3 (Gamla Stan), och Marievik 14 (Marievik).

### Värdetförändringar fastigheter

Det samlade marknadsvärdet uppgick per 30 september till 27,3 Mdr. Orealiserade värdetförändringar på fastigheter uppgick under perioden till 610 Mkr (542). Värdetförändringarna uppgick under det tredje kvartalet till 216 Mkr (218) och var främst hänförligt till stigande hyresnivåer i Stockholms innerstad.

### Substansvärde per aktie

Eget kapital per aktie uppgick per 30 september till 63 kr (59). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet till 72 kr (68).

### Personal

Vid periodens utgång var 142 personer (156) anställda i Fabege-koncernen. Under perioden har projektledare, som tidigare frekvent anlitas på konsultbasis, anställts för att på ett ännu kraftfullare sätt kunna utveckla och förädla fastighetsbeståndet.

### Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till

78 Mkr (106) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -152 Mkr (-172). 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-27 september återköptes 4 037 663 aktier för 296 Mkr (snittkurs 73,31 kr). Per 30 oktober äger Fabege 4 037 663 egna aktier. Innehavet motsvarar 2,3 procent av det totala antalet aktier i bolaget.

### Fabege överklagar skattebeslut

Som tidigare meddelats har skatteverket beslutat att upptaxera Fabege-koncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 2006-12-07). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 30 oktober 2007 till 3 313 Mkr, vilket är oförändrat sedan föregående rapport. 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.

### Åsa Bergström ny ekonomi- och finanschef i Fabege

Åsa Bergström, 43, har utsetts till ekonomi- och finanschef i Fabege AB och tillträder





Åsa Bergström, CFO i Fabège fr o m 2007-12-01.

sin nya befattning den 1 december 2007.

Åsa Bergström är civilekonom och kommer närmast från en befattning som senior manager vid KPMG i Stockholm. Hon har som konsult bland annat arbetat med att driva förändringsprojekt med inriktning på ekonomiorganisationer och har även särskild erfarenhet av frågor kring ekonomistyrning och ekonomisk uppföljning inom fastighetsbranschen. Åsa Bergström har också operativ erfarenhet från ekonomichefsbefattningar i flera fastighetsbolag.

### 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

#### Valberedning inför årsstämma 2008

Vid Fabeges årsstämma den 27 mars 2007 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 2007 och kända förändringar därefter: Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB), Peter Lindh (Maths O. Sundqvist), Per Ovrén (Investment AB Öresund) och Jan Andersson (Swedbank Robur Fonder).

Valberedningen representerar tillsammans ca 31 procent av rösterna i Fabège. Årsstämman kommer att hållas i Stockholm den 3 april 2008. 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.

#### Erbjudande om courtagefri handel

I enlighet med beslut på årsstämman 2007 erbjuds aktieägare med aktieinnehav som inte är jämnt delbara med 100 (en börspost) att courtagefritt antingen komplettera innehavet upp till närmaste jämna börspost eller sälja aktier ned till närmaste jämna börspost. Aktieägare med färre än 100 aktier har enligt erbjudandet möjlighet att sälja samtliga aktier courtagefritt. Erbjudandet kommer att genomföras under perioden 15-30 november 2007. Berörda aktieägare erhåller brev med information om erbjudandet och anmälningsedel.

### Redovisningsprinciper

Fabège följer de av EU antagna IFRS standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC). Denna delårsrapport är upprättad enligt IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Stockholm den 30 oktober 2007

Christian Hermelin  
Verkställande direktör

### Granskningsberättelse

#### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabège AB (publ) för perioden 1 januari 2007 till 30 september 2007. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport 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. 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 delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 30 oktober 2007  
Deloitte AB

Svante Forsberg  
Auktoriserad revisor

*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

## Resultaträkningar, Mkr

	2007 juli-sept	2006 juli-sept	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006 jan-dec	Rullande 12 mån okt 2006-sep 2007
Hyresintäkter	513	538	1 534	1 799	2 343	2 078
Fastighetskostnader	-167	-196	-566	-729	-942	-779
<b>Driftsöverskott</b>	<b>346</b>	<b>342</b>	<b>968</b>	<b>1 070</b>	<b>1 401</b>	<b>1 299</b>
Överskottsgrad, %	67%	64%	63%	59%	60%	63%
Central administration och marknadsföring	-15	-18	-45	-93	-109	-61
Realiserade värdeförändr. fastigheter	33	17	207	50	61	218
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	216	218	610	542	911	979
<b>Rörelseresultat</b>	<b>580</b>	<b>559</b>	<b>1 740</b>	<b>1 569</b>	<b>2 264</b>	<b>2 435</b>
Utdelningar	-	-	60	-	-	60
Räntenetto	-146	-140	-444	-495	-646	-595
Värdeförändr. räntederivat	-2	2	38	197	230	71
Värdeförändr. aktier	-3	-	-4	-	15	11
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>429</b>	<b>421</b>	<b>1 390</b>	<b>1 271</b>	<b>1 863</b>	<b>1 982</b>
Aktuell skatt	-4	-	-4	-5	-8	-7
Uppskjuten skatt	-112	-107	-208	74	411	129
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>313</b>	<b>314</b>	<b>1 178</b>	<b>1 340</b>	<b>2 266</b>	<b>2 104</b>
Moderbolagets aktieägares andel av resultatet	313	314	1 178	1 331	2 257	2 104
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	1,78	1,65	6,42	6,94	11,80	11,36
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	1,77	1,64	6,39	6,91	11,74	11,30
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	174,4	190,3	174,4	190,3	190,3	174,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	175,5	191,4	175,5	191,4	191,4	175,5
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	176,0	190,8	183,4	191,7	191,3	185,2
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	177,1	191,9	184,5	192,8	192,5	186,2

## Förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2006-01-01</b>	<b>10 727</b>	<b>10 727</b>	<b>-</b>
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
<b>Eget kapital 2006-12-31</b>	<b>12 177</b>	<b>12 156</b>	<b>21</b>
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	-296	-296	-
Periodens resultat	1 178	1 178	-
<b>Eget kapital 2007-09-30</b>	<b>11 027</b>	<b>11 027</b>	<b>-</b>

## Balansräkningar, Mkr

	2007-09-30	2006-12-31	2006-09-30
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	27 288	27 188	30 185
Övr materiella anläggningstillg	8	11	12
Finansiella anläggningstillgångar	669	1 889	519
Omsättningstillgångar	386	757	1 126
Likvida medel	44	164	115
<b>Summa tillgångar</b>	<b>28 395</b>	<b>30 009</b>	<b>31 957</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	11 027	12 177	11 250
- varav minoritetens andel	-	21	21
Avsättningar	1 024	1 001	1 191
Räntebärande skulder	15 242	14 999	17 794
Ej räntebärande skulder	1 102	1 832	1 722
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>28 395</b>	<b>30 009</b>	<b>31 957</b>
Soliditet	39%	41%	35%

**Kassaflödesanalyser, Mkr**

	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006 jan-dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värde- förändringar befintligt bestånd	1 132	1 034	1 311
Betalt finansnetto	-412	-504	-657
Betald inkomstskatt	-4	-5	-8
Förändring övrigt rörelsekapital	-536	3 933	3 197
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>180</b>	<b>4 458</b>	<b>3 843</b>
Förvärv av dotterföretag	-	-2 536	-2 536
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 255	-7 323	-8 014
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	1 765	8 004	12 112
Övriga investeringar (netto)	-34	-58	-49
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>476</b>	<b>-1 913</b>	<b>1 513</b>
Utdelning till aktieägarna	-761	-754	-754
Återköp egna aktier	-296	-706	-706
Förändring räntebärande skulder	281	-1 041	-3 803
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-776</b>	<b>-2 501</b>	<b>-5 263</b>
Förändring likvida medel	-120	44	93
Likvida medel vid periodens början	164	71	71
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>44</b>	<b>115</b>	<b>164</b>

**Nyckeltal<sup>1</sup>**

	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,2	8,8	9,0
Avkastning på eget kapital, %	13,5	16,3	19,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,1	2,1
Soliditet, %	39	35	41
Belåningsgrad fastigheter, %	56	59	55
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,6	1,2
<b>Aktierelaterade</b>			
Periodens resultat per aktie, kr	6,39	6,91	11,74
Eget kapital per aktie, kr	63	59	64
Kassaflöde per aktie, kr	4,04	2,94	3,94
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	174 416	190 294	190 316
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	175 491	191 398	191 398
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	183 433	191 674	191 332
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	184 504	192 814	192 460
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	169	222	174
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	27 288	30 185	27 188
Uthyrbar yta, kvm	1 425 000	1 930 000	1 624 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	88	89
Överskottsgrad, %	63	59	60

1) Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2007-09-30 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 1 075 165 aktier.

**MODERBOLAGET****Resultaträkning, Mkr**

	2007 jan-sept	2006 jan-sept	2006 jan-dec
Intäkter	78	106	147
Kostnader	-139	-171	-239
Finansnetto	-129	-107	1 871
Värdeförändr. räntederivat	38	-	176
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-152</b>	<b>-172</b>	<b>1 955</b>
Skatt	25	14	16
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-127</b>	<b>-158</b>	<b>1 971</b>

**Balansräkning, Mkr**

	2007-09-30	2006-12-31	2006-09-30
Andelar i koncernföretag	15 116	15 092	15 092
Övriga anläggningstillgångar	26 203	28 480	26 300
Likvida medel	29	93	31
Övriga omsättningstillgångar	37	32	32
<b>Summa tillgångar</b>	<b>41 385</b>	<b>43 697</b>	<b>41 455</b>
Eget kapital	9 733	12 167	10 037
Avsättningar	62	52	3
Långfristiga skulder	27 026	26 405	26 465
Kortfristiga skulder	4 564	5 073	4 950
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>41 385</b>	<b>43 697</b>	<b>41 455</b>

## Aktieägare i Fabège per 2007-09-30

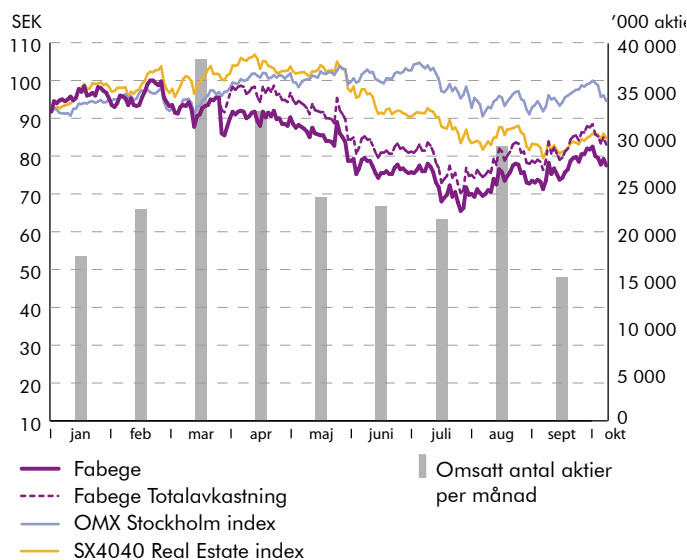
Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	23 291 092	13,4
Maths O Sundqvist	21 306 292	12,2
Öresund	7 235 626	4,2
Swedbank Robur fonder	2 718 000	1,5
SHB/SPP fonder	2 634 030	1,5
Mats Qviberg med familj	2 358 786	1,4
DFA fonder	1 921 850	1,1
Andra AP-fonden	1 755 419	1,0
SEB fonder	1 541 702	0,9
Länsförsäkringar fonder	1 335 220	0,8
Övriga utländska aktieägare	69 730 376	40,0
Övriga ägare	38 587 564	22,0
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>174 415 957</b>	<b>100,0</b>
Återköp av egna aktier	4 037 663	
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>178 453 620</b>	

## Ekonomisk rapportering

Bokslutskommuniké januari-december 2007  
 Årsredovisning  
 Årsstämma i Stockholm

5 februari 2008  
 mars 2008  
 3 april 2008

## Aktiekursutvecklingen



## Definitioner

### Avkastning på eget kapital

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

### Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader dividerat med genomsnittligt sysselsatt kapital. Vid delårsbokslut 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 driftöverskott. Driftöverskottet 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 driftöverskott 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 indexuppräkning och hyrestillägg.

### Mark & projektfastigheter

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

### 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

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