

Delårsrapport II, januari – juni 2004

Stockholm 2004-08-19

- Resultatet före skatt uppgick under första halvåret 2004 till 792 Mkr (-311) och resultatet per aktie efter skatt till 8,19 kronor (-2,70).
- Nyuthyrning om 85 000 kvm tecknad under perioden.
- Beräknat justerat eget kapital, baserat på den externa värderingen vid årsskiftet, uppgick till 120 kr per aktie vid periodens slut.
- Under första halvåret såldes 20 fastigheter för totalt 1,7 Mdr, 22 procent över den externa årsskiftesvärderingen.
- Förbättrat marknadsklimat för kommersiella fastigheter i Stockholm.
- Det goda nyuthyrningsresultatet och offertläget kommer successivt att förstärka kassaflödet.

Mkr	3 mån april-juni		6 mån januari-juni	
	2004	2003	2004	2003
OMSÄTTNING				
Hysesintäkter	395	920	1 035	1 848
Övrig verksamhet	21	10	38	21
Nettoomsättning	416	930	1 073	1 869
RESULTAT				
Löpande förvaltningsverksamhet	111	182	232	345
Resultat från fastighetsförsäljningar	358	33	560	46
Nedskrivning av fastigheter	-	-702	-	-702
Resultat före skatt	469	-487	792	-311
Aktuell skatt	-8	-1	-8	-2
Uppskjuten skatt	-28	99	-83	73
Resultat efter skatt	433	-389	701	-240
Resultat per aktie, kr	5,26	-4,40	8,19	-2,70

Bostads AB Drott, som har avskiljts och delats ut till aktieägarna, ingick i koncernen till och med det första kvartalet 2004 (avskiljdes per 2004-04-02).

Händelser efter periodens slut

- Offentligt bud på Fabege från Wihlborgs (publ).
 - Styrelsen utvärderar budet och avser ge en rekommendation till aktieägarna i god tid före anmälningstidens utgång som preliminärt angivits till den 15 september 2004.
 - Uppdatering av värderingen från årsskiftet av fastighetsbeståndet pågår.
- Sexårigt avtal om 5 000 kvm tecknat med Arbetsmarknadsstyrelsen, AMS, avseende fastigheten Elefanten i centrala Stockholm. Total hyra om 16,5 Mkr per år exklusive fastighetsskatt.
- Ytterligare uthyrningar i Kista. Drygt 3 000 kvm avser fastigheten Torsnäs 1 som Fabege förvärvade i maj.



INNEHÅLL

Affärsmodell och marknadsutveckling	2
Resultat och kassaflöde	4
Proformaresultat	6
Balansräkningen	7
Beräknat justerat eget kapital	9
Medarbetare	9
Moderbolaget	10
Händelser efter rapportperiodens utgång	10
Kommande rapporttillfällen	10
Fastighetsfakta	11
Räkenskaper	14
Aktien	19

Affärsmodell och marknadsutveckling**AFFÄRSMODELL**

Fabege investerar i kommersiella fastigheter i stockholmsregionen och arbetar med en hög transaktionstakt. Affärsmodellen är att via förvärv, förädling/förvaltning och försäljning bidra till koncernens värde- och kassaflödestillväxt. Årligen skall 75 procent av kassaflödet från den löpande förvaltningsverksamheten delas ut till Fabeges aktieägare, dock lägst 4 procent av justerat eget kapital. Målet är att uppnå en årlig utdelningstillväxt på 8 procent per aktie i snitt över en femårsperiod på rullande basis.

FÖRVÄRV

Under första halvåret förvärvades Torsnäs 1 (14 500 kvm inkl garage) i Kista för 85 Mkr med tillträde 2005-01-31. Fastigheten, som vid tillträdet kommer att vara tomställd, har bra planlösning, god teknisk standard och ligger i ett område som Fabege bedömer har mycket bra potential. Efter periodens utgång har hyreskontrakt tecknats med Enea avseende drygt 3 000 kvm i denna fastighet.

FÖRÄDLING OCH FÖRVALTNING

Om- och tillbyggnadsprojektet Fatburen (i vilket Fabege äger 50 procent) på Södermalm är i det närmaste slutfört. Efter tecknande av hyresavtal om 7 500 kvm med Apoteket AB för inflyttning 2005-03-01 är nu etapp 1 och 2, med en sammanlagd yta om 45 000 kvm, fullt uthyrda.

Totalt tecknade Fabege under första halvåret 2004 nyuthyrningsavtal för 85 000 kvm, där den största nyuthyrningen var till Totalförsvarets Forskningsinstitut som 2005-04-01 flyttar in i 24 000 kvm i Kista. Den ekonomiska uthyrningsgraden i det kommersiella beståndet uppgick vid periodens slut till 83,5 procent. Rensat för förvärv och försäljningar har den ekonomiska uthyrningsgraden förbättrats med 1,2 procentenheter under andra kvartalet. Beaktat nyuthyrningar med inflyttning efter periodens utgång samt avflyttningar inom sex månader uppgick uthyrningsgraden vid halvårsskiftet till 85,9 procent (operativ uthyrningsgrad).

FÖRSÄLJNINGAR

Största försäljningen (bostadsfastigheter undantagna) var kv Mimer 5, som såldes till Akademiska Hus för 348 Mkr, motsvarande 25 procent över marknadsvärdering per 2003-12-31. I kv Mimer har Fabege genomfört omfattande renoveringar och realiserar den skapade värdeökningen genom försäljning.

Under första halvåret har Fabege, exklusive försäljningar inom Bostads AB Drott, sålt totalt 15 fastigheter för 1,4 Mdr, motsvarande 22 procent över marknadsvärdering per 2003-12-31. Försäljningen av Fabeges kvarvarande bostäder är i sitt slutförande. Under första halvåret har 9 av de ursprungliga 12 bostadsfastigheterna sålts till ett värde av 1,0 Mdr, motsvarande 22 procent över marknadsvärdering vid senaste årsskifte.

MARKNADSUTVECKLING

På hyresmarknaden för kommersiella fastigheter i Stockholm finns tydliga tecken på en stabilisering, både med avseende på vakansgrad och på hyresnivåer. Detta märks särskilt i Marievik och i Kista där en vändning nu kan skönjas genom ökad aktivitet, konstaterat sjunkande vakanser och tendens till stigande hyresnivåer. Generellt förbättrade vakansgrader på stockholmsmarknaden väntas i början av 2005 med stigande hyresnivåer i början av 2006. Vid en marknadsvändning förbättras kassaflödet med fördröjning. Kassaflödet från den löpande förvaltningsverksamheten under det första halvåret uppgick proforma till 4,07 kr per aktie. Kassaflödet har uppnåtts med en uthyrningsgrad om 83 procent. Det goda nyuthyrningsresultatet och offertläget kommer successivt att förstärka kassaflödet.

På investerarmarknaden är efterfrågan fortsatt god, speciellt för väl uthyrda objekt, där både utländska och lokala aktörer söker investeringsmöjligheter. Efterfrågan från svenska institutionella placerare har successivt ökat under perioden. Investerarmarknaden, liksom hyresmarknaden, är som starkast för lokaler med bra teknisk standard och hög yteffektivitet.

Resultat och kassaflöde

Siffror inom parantes avser januari-juni 2003. Det utdelade dotterbolaget Bostads AB Drott ingick i koncernen t o m första kvartalet 2004 (avskiljdes per 2004-04-02).

Resultatet före skatt uppgick under första halvåret 2004 till 792 Mkr (-311) och resultatet per aktie efter skatt till 8,19 kronor (-2,70). Föregående år belastades med nedskrivningar om 702 Mkr före skatt.

Rensat för nedskrivningar förbättrades resultatet före skatt till 792 Mkr (392). Resultatet från den löpande förvaltningsverksamheten uppgick till 232 Mkr (345) före skatt medan vinster från fastighetsförsäljningar bidrog med 560 Mkr (46). Resultat och resultatutveckling har påverkats av de stora fastighetsförsäljningar och den uppdelning av koncernen som genomfördes under 2003 och inledningen av 2004.

Proformaresultatet¹ för det första halvåret 2004 uppgick till 645 Mkr före skatt fördelat på 187 Mkr från löpande förvaltningsverksamhet samt 458 Mkr från fastighetsförsäljningar. Kassaflödet från den löpande förvaltningsverksamheten uppgick proforma till 4,07 kr per aktie, varav 2,03 kr under andra kvartalet.

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTSÖVERSKOTT

Hysesintäkterna och driftsöverskottet minskade till 1 035 Mkr (1 848) respektive 580 Mkr (1 105) som en följd av de stora fastighetsförsäljningar som genomfördes under 2003 samt av utdelningen av aktierna i Bostads AB Drott.

I identiskt bestånd – definierat som de förvaltningsfastigheter vilka Fabege ägde såväl under första halvåret 2004 som första halvåret 2003 – sjönk hyresintäkterna med 31 Mkr (-4 procent). Förklaringen är lägre uthyrningsgrad jämfört med 2003 i framförallt Kista som en följd av avflyttningar och förtidslösen under slutet av 2003.

Driftsöverskottet i identiskt bestånd sjönk med 36 Mkr hänförbart till minskade intäkter om 31 Mkr och ökade kostnader om 5 Mkr. Kostnader för uthyrning och hyresgäst Anpassningar har ökat som en följd av det positiva nyuthyrningsutfallet (intäkterna kommer med fördröjning). I enlighet med det tidigare initierade besparingsprogrammet har effektiviseringar inom framförallt inköp, förbrukning och personal inneburit lägre kostnader medan el- och andra taxebaserade kostnader har ökat.

RESULTAT FRÅN FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR

Under första halvåret 2004 sålde koncernen 20 fastigheter (inklusive försäljningar inom Bostads AB Drott under första kvartalet) för totalt 1,7 Mdr, vilket i genomsnitt var 22 procent över den externa värdering som genomfördes per 2003-12-31. Resultatet från dessa försäljningar uppgick till 560 Mkr (46) före skatt.

Exklusive försäljningar inom Bostads AB Drott såldes 15² fastigheter för 1,4 Mdr (i genomsnitt 22 procent över externvärderingen per 2003-12-31). Resultatet från försäljningarna uppgick till 458 Mkr före skatt, varav 358 Mkr under andra kvartalet.

¹ Se Proformaredovisning inkl proformaförutsättningar på sidan 6.

² Se specifikation av köpta och sålda fastigheter på sidan 13.

ÖVRIG VERKSAMHET

Den externa omsättningen i övrig verksamhet³ uppgick till 38 Mkr (21) och resultatet till -5 Mkr (-8).

FINANSNETTO

Räntekostnaderna uppgick under perioden till 227 Mkr (548) och ränteintäkterna till 21 Mkr (7). Exklusive Bostads AB Drott uppgick genomsnittsräntan inklusive löftesprovisioner under första halvåret till 4,8 procent och räntekostnaderna till 154 Mkr. Genomsnittsräntan om 4,8 procent var dock en tillfällig nivå fram till tidpunkten för inlösen av aktier 22 juni. Per 2004-06-30 uppgick genomsnittsräntan inkl löftesprovisioner på Fabeges räntebärande skulder till 4,0 procent.

SKATT

Tack vare möjligheten att göra skattemässiga överavskrivningar samt utnyttja skattemässiga underskottsavdrag belastades det löpande förvaltningsresultatet inte av någon aktuell skatt. Förvaltningsresultatet belastades dock av en icke kassaflödespåverkande uppskjuten skatt om 27 Mkr. Resultatet från fastighetsförsäljningar belastades av en aktuell skatt om 8 Mkr och en uppskjuten skatt om 56 Mkr. Total skattekostnad under första halvåret uppgick till 91 Mkr (-71).

³ Affärsområde Facility Management, rörelsen i Stockholm Modecenter samt anläggningen på Ekerum/Öland.

Proformaresultat

Nedanstående proforma för halvårsresultatet januari-juni 2004 är upprättad som om utdelningen av Bostads AB Drott och inlösen av aktier hade skett per 2004-01-01.

RESULTAT 6 MÅN

		januari – juni 2004				
Mkr		KONCERNEN	Justeringar		FABEGE	
			Utdelning av BABD ⁴	Inlösen ⁵	Efter utdelning och inlösen Proforma	-varav löpande förvaltnings- verksamhet -varav fastighets- försälj- ningar
		Utfall				
Hysesintäkter fastighetsförv	A	1 035	-239		796	796
Intäkter övrig verksamhet	B	38	-		38	38
Nettoomsättning		1 073	-239		834	834
Kostnader fastighetsförvaltning	C	-455	138		-317	-317
Kostnader övrig verksamhet	D	-43	-		-43	-43
Driftsöverskott fastighetsförv	A+C	580	-101		479	479
Resultat övrig verksamhet	B+D	-5	-		-5	-5
Avskrivningar		-102	17		-85	-85
Bruttoresultat		473	-84		389	389
Vinster fastighetsförsäljningar		560	-102		458	- 458
Centrala bolags- och koncernkostnader		-36	5		-31	-31 -
Rörelseresultat		997	-181		816	358 458
Finansnetto		-205	72	-38	-171	-171 -
Resultat före skatt		792	-109	-38	645	187 458
Aktuell skatt (=betald skatt)		-8	-	-	-8	- -8
Uppskjuten skatt		-83	37	5	-41	-21 -20
Resultat efter skatt		701	-72	-33	596	166 430

KASSAFLÖDE 6 MÅN

Proforma

Kassaflöde löpande förvaltning före skatt	187
Aktuell skatt (=betald skatt)	-
Resultat efter aktuell skatt	187
Återlagd avskrivning	85
Kassaflöde	272
Kassaflöde per aktie, kr	4,07

⁴ Bostads AB Drott ingick i koncernen till och med första kvartalet. Ovanstående proforma har upprättats som om utdelningen av aktierna i Bostads AB Drott hade skett per 2004-01-01 och resultatbidraget från Bostads AB Drott har därmed räknats av.

⁵ Erbjudandet om inlösen av aktier innebar att eget kapital reducerades med 3,3 Mdr och likvid utbetalades per 2004-06-22. Ovanstående proforma har beräknats som om inlösen och utbetalning av 3,3 Mdr hade skett per 2004-01-01. Om inlösen hade skett per 2004-01-01 hade genomsnittsräntan på räntebärande skulder under första halvåret 2004 uppgått till cirka 4,1 procent och i linje med detta har genomsnittsräntan i proforman omräknats till 4,1 procent.

Balansräkningen

Siffror inom parantes avser 2003-12-31.

FASTIGHETER

Under första halvåret 2004 har en fastighet förvärvats och 20 fastigheter avyttrats (inklusive 5 fastigheter inom Bostads AB Drott under första kvartalet). Fastighetsportföljen har under perioden förändrats enligt nedanstående uppställning⁶. 241 Mkr har investerats i befintliga fastigheter.

FÖRÄNDRING AV BOKFÖRT VÄRDE FASTIGHETER, Mkr Januari-juni 2004	Fabege- koncernen	Fabege exkl BABD
Vid periodens ingång	24 985	17 188
Försäljningar	-1 122	-932
Förvärv	85	85
Investeringar i befintliga fastigheter ⁷	241	237
Avskrivningar	-97	-78
Utdelning av Bostads AB Drott fr o m kvartal 2	-7 592	
Vid periodens utgång	16 500	16 500

Vid kvartalets utgång pågick 4 större ombyggnader med ett bokfört värde om 2,3 Mdr. Återstående investeringar bedöms uppgå till 0,4 Mdr. Vid färdigställandet kan årshyran för dessa fastigheter öka från nuvarande 128 Mkr till 224 Mkr (fullt uthyrt), varav 192 Mkr (86 procent) är kontrakterat.

FASTIGHETER UNDER NY- ELLER OMBYGGNAD 2004-06-30	Region	Tillskott yta, kvm	Yta färdig- ställt, kvm	Färdig- ställt
Marievik 23, Marievik	Stockholm	4 000	17 000	Dec-04
Stuten 12+17, Norrmalm	Stockholm	4 000	14 600	Dec-04
Fatburssjön 5, Södermalm, Fabeges andel (50%)	Stockholm	4 200	25 900	Dec-04
Färöarna 1, Kista	Kista	0	60 000	Dec-05
TOTALT inkl garage		12 200	117 500	

ÖVRIGA TILLGÅNGAR

Övriga anläggningstillgångar uppgick till 0,4 Mdr (0,4) och avsåg främst reversfordran som erhöles i samband med fastighetsförsäljning under 2003. Kortfristiga fordringar uppgick till 0,7 Mdr (0,9) i huvudsak hänförligt till fastighetsförsäljningar (likvider erhålles under 2004). Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskottsavdrag uppgick till 55 Mkr (175). Per 2004-06-30 hade koncernen kvarstående underskottsavdrag om cirka 0,3 Mdr.

⁶ Redovisning av fastighetsportföljen samt specifikation av under perioden sålda och köpta fastigheter följer på sidorna 11-13.

⁷ Inklusive aktiverade räntekostnader under byggnationstiden på större ny-till och ombyggnadsprojekt om 7 Mkr (15).

EGET KAPITAL

Per 2004-06-30 uppgick det egna kapitalet till 6 808 Mkr (10 085), fördelat på 66 929 530 utestående aktier (88 788 865). Det egna kapitalet har under andra kvartalet reducerats genom utdelning av aktierna i Bostads AB Drott om 675 Mkr samt genom inlösen av aktier om 3 295 Mkr. Förändring av eget kapital framgår av tabell på sidan 15.

ANTAL AKTIER	Utestående I	Eget innehav II	Registrerade I+II
2003-12-31	88 788 865	450 000	89 238 865
Konvertering	+75 824	-	+75 824
2004-03-31	88 864 689	450 000	89 314 689
Konvertering	+ 32 245	-	+ 32 245
Indragning		- 450 000	- 450 000
Inlösen	- 21 967 404		- 21 967 404
2004-06-30	66 929 530	-	66 929 530

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar för uppskjuten skatt uppgick till 1 183 Mkr, varav 985 Mkr avsåg avsättning för skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt restvärde.

Övriga avsättningar uppgick till 205 Mkr och avsåg avsättning för pensioner om 75 Mkr, avsättning för kvarstående utgifter för besparingsprogram och uppdelning av bolaget om 39 Mkr samt avsättningar om 95 Mkr för bedömt kvarstående åtagande (hyresgaranti) från fjolårets försäljning till den amerikanska fastighetsfonden Whitehall.

RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Per 30 juni 2004 uppgick de räntebärande skulderna till 8 920 Mkr (13 389).

FINANSIERING

Finansieringen sker till största delen via långfristiga bilaterala lånelöften. Fabege har under första halvåret omförhandlat och förlängt långfristiga lånelöften samt tecknat nya långfristiga lånelöften motsvarande 80 procent av den långfristiga låneportföljen. Per 30 juni 2004 hade Fabegekoncernen lånelöften om 13,8 Mdr, varav 10,8 Mdr långfristiga lånelöften. Den återstående vägda löptiden på långfristiga lånelöften var 7,2 år.

Därutöver har Fabege sedan 2001 ett certifikatsprogram på den svenska kapitalmarknaden. Programmet ger möjlighet att emittera företagscertifikat upp till 2,5 Mdr. Deltagande banker är Nordea, FöreningsSparbanken och Handelsbanken. Utestående företagscertifikat per 2004-06-30 uppgick till nominellt 1,1 Mdr. Fabege säkerställer certifikatsprogrammet genom att tillse att det finns outnyttjade bilaterala lånelöften överstigande 365 dagar som täcker alla utestående certifikat. Per 2004-08-18 var utestående företagscertifikat 1,5 Mdr.

RÄNTESTRUKTUR

Bolagets räntebindningsstruktur uppnås genom att lån med kort räntebindning förlängs över tid med ränteswapar.

Per 2004-06-30 var Fabeges genomsnittliga räntebindningstid 18 månader. Den genomsnittliga räntan för låneportföljen var 3,9 procent (4,0 procent inklusive löftesprovision).

LÖPTID	Ränteförfallostruktur		Låneförfallostruktur	
	Belopp	Snittränta	Kreditavtal	Utnyttjat
0-12 mån	4 920	3,4 %	2 920	1 680
12-24 mån	1 150	4,1 %	175	20
24-36 mån	1 500	4,5 %	0	0
36-48 mån	700	4,7 %	2 200	1 439
48-60 mån	650	4,4 %	6 425	3 741
>72 mån	0	0,0 %	2 040	2 040
	8 920	3,9 %	13 760	8 920

Beräknat justerat eget kapital

Baserat på den externa fastighetsvärderingen per den 31 december 2003 uppgick det beräknade justerade egna kapitalet per 30 juni 2004 till 120 kr per aktie. Ökningen från 114 kr per aktie⁸ vid årsskiftet är hänförlig till dels resultat/flöde från den löpande förvaltningsverksamheten och dels till fastighetsförsäljningar överstigande fastighetsvärderingen. De investeringar som genomförts sedan årsskiftet har värderats till nedlagda kostnader och har således inte påverkat det justerade egna kapitalet.

Förändring beräknat justerat eget kapital/aktie, kr

Beräknat justerat eget kapital per 2004-01-01	114
Löpande resultat/flöde jan-jun 2004	+4
Försäljning av bostadsfastigheter inom Fabege jan-juni 2004	+1
Försäljning av fastigheten Mimer 5 juni 2004	+1
Beräknat justerat eget kapital per 2004-06-30	120

Som tidigare meddelats pågår det ett arbete med att uppdatera den externa fastighetsvärderingen från årsskiftet och därmed det beräknade justerade egna kapitalet som en del i utvärderingen av det offentliga bud som lagts av Wihlborgs Fastigheter AB.

Medarbetare

Per den 30 juni 2004 hade Fabege 158 årsanställda, varav 30 arbetar inom Fabege Service.

På bolagsstämman den 30 mars 2004 beslöts om utgivande av konvertibla förlagslån till personalen i Fabege. Fabege AB emitterade 30 Mkr, varav 25,2 Mkr tecknades av personalen medan resterande belopp har tecknats av ett helägt dotterbolag till Fabege AB för framtida tilldelning. Konvertibeln ger innehavarna rätt att under perioden 30 juni 2006 till 31 oktober 2008 konvertera till aktier av serie B i Fabege. Konverteringskursen är 116,20 kronor.

⁸ 114 kr/aktie per 2003-12-31 avsåg proforma Fabege efter den nu genomförda utdelningen av Bostads AB Drott och den nu genomförda inlösen av aktier om 3,3 Mdr. Beräknat justerat eget kapital grundar sig på en avsättning om 10 procent skatt på skattemässigt övervärde. För fullständiga beräkningsprinciper och antagande se sidorna 12-13 och 22-23 i Drotts årsredovisning 2003 samt sidorna 22-23 i Företagspresentation Fabege som upprättades inför bolagsstämman 2004-03-30.

Moderbolaget

Moderbolaget redovisade för perioden ett resultat före skatt om -124 Mkr (-195). Omsättningen, som utgörs av koncerninterna tjänster, uppgick till 61 Mkr (42). Investeringar om 0 Mkr (2) har gjorts under perioden.

Händelser efter rapportperiodens utgång

- Ett offentligt bud på Fabege lades av Wihlborgs Fastigheter AB den 19 juli.
 - o Styrelsen i Fabege utsåg den 29 juli Erneholm & Haskel, DTZ samt Linklaters Advokatbyrå till rådgivare för att utvärdera Wihlborgs bud.
 - o Styrelsens rekommendation till aktieägarna i Fabege förväntas offentliggöras i god tid före anmälningstidens utgång som preliminärt angivits till den 15 september 2004.
- Fastigheten Elefanten 17, Fabeges tidigare huvudkontor, hyrs ut till AMS. Som en konsekvens flyttar Fabege huvudkontoret till Globen City fr o m 1 september.
- Ytterligare uthyrningar i Kista. Drygt 3 000 kvm avser fastigheten Torsnäs 1 som Fabege förvärvade i maj.

Kommande rapporttillfällen

Delårsrapport III	Januari – september 2004	26 oktober 2004
Bokslutskommuniké 2004		11 februari 2005
Årsredovisning 2004		Mars 2005
Ordinarie bolagsstämma 2005		7 april 2005

Stockholm den 19 augusti 2004

Fabeg AB (publ)

Lennart Sten
Verkställande direktör

Delårsrapporten har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer

För ytterligare information kontakta:

Verkställande direktör Lennart Sten, tel 08-769 30 10, 070-697 81 70

CFO Roger Johansson, tel 08-769 31 00, 070-374 42 85

Informationschef Helena Stångberg, tel 08-769 30 21, 070-619 23 44

Fastighetsfakta

FASTIGHETSBESTÅND

2004-06-30	Kommersiella fastigheter			Summa kommersiella fastigheter	Bostadsfastigheter	Totalt Fabege
	Förvaltningsfastigheter	Fastigheter under ombyggnad	Övriga projektfastigheter			
Registerfastigheter	94	5	48	147	3	150
Bokfört värde, Mdr	13,6	2,3	0,5	16,4	0,1	16,5
Lokaler, kvm	1 128 000	109 000	42 000	1 279 000	2 000	1 281 000
Bostadslägenheter, kvm	2 000	0	1 000	3 000	4 000	7 000
Uthyrbar yta, kvm	1 130 000	109 000	43 000	1 282 000	6 000	1 288 000
Lokalkontrakt, antal	1 617	31	5	1 653	9	1 662
Bostadslägenheter, antal	31	0	11	42	62	104
Löpande årshyra, Mkr	1 429	129	18	1 576	6	1 582
Vakant årshyra, Mkr	211	81	20	313	0	313
Löpande årshyra inkl vakant hyra, Mkr	1 640	210	38	1 889	6	1 895
-varav lokalhyra, Mkr	1 638	210	38	1 886	2	1 888
-varav bostadshyra, Mkr	2	0	1	3	4	7
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	87,1	61,3	47,7	83,5	96,0	83,5

FÖRDELNING EFTER ÅRSHYRA OCH YTA

	Kommersiella fastigheter			Bostadsfastigheter			Totalt Fabege
	Kommer-siella hyror	Bostads-hyror	Summa kommersiella fastig-heter	Kommer-siella hyror	Bostads-hyror	Summa bostads-fastig-heter	
2004-06-30							
ÅRSHYRA INKL VAKANT, Mkr							
Stockholms innerstad	592	2	594	2	4	6	600
Stockholm Kista	408	0	408	0	0	0	408
Stockholm Marievik	235	0	235	0	0	0	235
Stockholm Norra	232	1	233	0	0	0	233
Stockholm Södra	414	0	414	0	0	0	414
Totalt Stockholm	1 880	3	1 883	2	4	6	1 889
Övrigt	6	0	6	0	0	0	6
Totalt	1 886	3	1 889	2	4	6	1 895
UTHYRBAR YTA, Tkvm							
Stockholms innerstad	287	3	290	2	4	6	296
Stockholm Kista	299	0	299	0	0	0	299
Stockholm Marievik	126	0	126	0	0	0	126
Stockholm Norra	188	1	189	0	0	0	189
Stockholm Södra	371	0	371	0	0	0	371
Totalt Stockholm	1 272	3	1 275	2	4	6	1 281
Övrigt	7	0	7	0	0	0	7
Totalt	1 279	3	1 282	2	4	6	1 288

LÖPTID KONTRAKT

	Kommer- siella fastigheter	Andel	Bostads- fastigheter	Andel	Totalt	Andel
	Mkr	%	Mkr	%	Mkr	%
2004	192	12	0	0	192	12
2005	290	18	0	0	290	18
2006	229	15	2	29	230	15
2007	345	22	0	4	346	22
2008+	453	29	0	1	453	29
Garage och parkering	63	4	0	0	63	4
Summa kom. kontrakt	1 572	100	2	35	1 574	99
Bostadskontrakt	4	0	4	65	8	1
Totalt	1 576	100	6	100	1 582	100
Vakant årshyra	313		0		313	
Totalt inkl vakant årshyra	1 889		6		1 895	

SPECIFIKATION ÖVER KÖPTA OCH SÅLDA FASTIGHETER

KÖPTA FASTIGHETER	Antal register- fastig- heter	Fastighet	Område	Uthyrnings- bar yta	Tillträde
Köpta kv 2					
	1	Torsnäs 1	Kista	14 500	2005-01-03
Summa köpta kv 2	1			14 500	
Summa köpta fastig- heter jan-jun 2004	1			14 500	

SÅLDA FASTIGHETER ⁹	Antal register- fastig- heter	Fastighet	Område	Uthyr- ningsbar yta	Frånträde
Sålda kv 1					
	1	Forellen 16	Östermalm	5 799	2004-01-19
	1	Kvadraten 35	Södermalm	7 218	2004-03-31
	1	Sjökatten 14	Vasastan	1 249	2004-03-30
Summa sålda kv 1	3			14 266	
Sålda kv 2					
	1	Brunfisken 24	Östermalm	5 041	2004-06-03
	1	Haren 1	Södermalm	23 111	2004-05-27
	1	Lavetten 16	Kungsholmen	4 969	2004-05-06
	1	Mandelblomman 16	Lunda	3 890	2004-09-01
	1	Mimer 5	Vasastan	12 584	2004-09-01
	1	Pilen 7	Norrmalm	1 573	2004-04-01
	1	Rörstrand 30	Norrmalm	1 632	2004-05-19
	1	Sjöhästen 26	Östermalm	1 656	2004-06-29
	1	Söderbymalm 7:45	Haninge	0	2004-06-29
	1	Valfisken 32	Östermalm	2 415	2004-05-19
	1	Verkstaden 24	Huddinge	3 132	2004-06-03
	1	Verkstaden 4	Tullinge	3 956	2004-06-03
Summa sålda kv 2	12			63 958	
Summa sålda fastig- heter jan-jun 2004	15			78 224	

⁹ Exklusive 5 sålda fastigheter inom Bostads AB Drott under kvartal 1 2004.

Räkenskaper

RESULTATRÄKNING

	3 mån april-juni		6 mån januari-juni		12 mån Rullande juli-juni	
Mkr	2004	2003	2004	2003	Jan-dec 2003	
Hysesintäkter fastighetsförvaltning	395	920	1 035	1 848	2 724	3 537
Intäkter övrig verksamhet	21	10	38	21	62	45
Nettoomsättning	416	930	1 073	1 869	2 786	3 582
Drifts-, underhålls- och hyresgästanpassningskostnader	-96	-220	-303	-465	-739	-901
Tomträttsavgäld	-12	-16	-24	-33	-50	-59
Fastighetsskatt	-26	-53	-60	-108	-153	-201
Uthyrning och fastighetsadministration	-25	-71	-68	-137	-186	-255
Kostnader fastighetsförvaltning	-159	-360	-455	-743	-1 128	-1 416
Kostnader övrig verksamhet	-20	-12	-43	-29	-72	-58
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	236	560	580	1 105	1 596	2 121
Resultat övrig verksamhet	1	-2	-5	-8	-10	-13
Avskrivningar	-43	-85	-102	-169	-244	-311
Bruttoresultat	194	473	473	928	1 342	1 797
Vinster från fastighetsförsäljningar	358	33	560	46	1 574	1 060
Nedskrivningar/reverseringar	-	-702	-	-702	-334	-1 036
Andra jämförelsestörande poster	-	-	-	-	-90	-90
Centrala bolags- och koncernkostnader	-16	-21	-36	-44	-83	-91
Rörelseresultat	536	-217	997	228	2 409	1 640
Räntebidrag	-	1	1	2	3	4
Ränteintäkter	10	2	21	7	98	84
Räntekostnader	-77	-273	-227	-548	-950	-1 271
Periodens resultat före skatt	469	-487	792	-311	1 560	457
Aktuell och uppskjuten skatt	-36	98	-91	71	101	263
Periodens resultat	433	-389	701	-240	1 661	720
Genomsn. antal utestående aktier, milj	82,3	88,4	85,6	88,7	87,1	88,6
Resultat per aktie, kr	5,26	-4,40	8,19	-2,70	19,08	8,12

BALANSRÄKNING

Mkr	2004-06-30	2004-03-31	2003-12-31	2003-06-30
Fastigheter	16 500	24 712	24 985	35 491
Uppskjuten skattefordran	55	136	175	202
Övriga anläggningstillgångar	365	389	388	151
Anläggningstillgångar	16 920	25 237	25 548	35 844
Kortfristiga fordringar	660	688	918	320
Likvida medel	295	260	330	237
Omsättningstillgångar	955	948	1 248	557
TILLGÅNGAR	17 875	26 185	26 796	36 401
Eget kapital	6 808	10 342	10 085	9 091
Avsättningar	1 392	2 151	2 168	2 425
Icke räntebärande skulder	755	984	1 154	1 231
Räntebärande skulder	8 920	12 708	13 389	23 654
EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 875	26 185	26 796	36 401

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Mkr	3 mån april-juni		6 mån januari-juni		12 mån jan-dec
	2004	2003	2004	2003	2003
Rapporterad ingående balans	10 342	9 922	10 085	9 904	9 904
Effekt av byte av redovisningsprincip	-	-	-15	-	-
Justerad ingående balans	10 342	9 922	10 070	9 904	9 904
Utdelning	-	-442	-	-442	-442
Inlösen av aktier	-3 295	-	-3 295	-	-
Utdelning av aktierna i Bostads AB Drott	-675	-	-675	-	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-131	-131
Konvertering av konvertibla förlagslån mm	3	-	7	-	34
Periodens resultat	433	-389	701	-240	720
Vid periodens utgång	6 808	9 091	6 808	9 091	10 085

RESULTAT PER AFFÄRSOMRÅDE	Fastighetsrörelsen				Affärs- område FM		Annan övrig verksamhet		Koncern- gemensamt/ eliminering		Totalt	
Mkr	Exkl BABD	BABD	Summa									
Januari-juni			2004 2003	2004 2003	2004 2003	2004 2003	2004 2003	2004 2003	2004 2003	2004 2003	2004 2003	2004 2003
Omsättning	796	239	1 035	1 848	90	19	10	9	-62	-8	1 073	1 869
Kostnader	-317	-138	-455	-743	-95	-25	-10	-11	62	8	-498	-772
Driftsöverskott/resultat	479	101	580	1 105	-5	-6	0	-2	-	-	575	1 097
Avskrivningar	-85	-17	-102	-169							-102	-169
Bruttoresultat	394	84	478	936	-5	-6	0	-2			473	928
Vinster från fastighetsförsäljningar	458	102	560	46							560	46
Centrala bolags- och koncernkostn.		-5	-5						-31	-44	-36	-44
Rörelseresultat	852	181	1 033	982	-5	-6	0	-2	-31	-44	997	930

KASSAFLÖDESANALYS

Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	Apr-jun	Apr-jun	Jan-jun	Jan-jun	Rullande	Jan-dec
	2004	2003	2004	2003	jul-jun	2003
KONCERNEN						
LÖPANDE VERKSAMHET						
Driftsöverskott fastighetsförvaltning	236	560	580	1 105	1 462	1 987
Resultat övrig verksamhet	1	-2	-5	-8	-10	-13
Centrala bolags- och koncernkostnader	-16	-21	-36	-44	-83	-91
Räntebidrag	-	1	1	2	3	4
Ränteintäkter	10	2	21	7	96	82
Räntekostnader	-77	-273	-227	-548	-670	-991
Betald skatt på den löpande förvaltningsverksamheten	-	-1	-	-2	-8	-10
Kassaflöde från den löpande förvaltningsverksamheten	154	266	334	512	790	968
<i>Kassaflöde från poster av engångskaraktär mm</i>						
Poster av engångskaraktär samt skillnad mellan betalda och kostnadsförda räntor	-22	2	-108	-133	-313	-338
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	132	268	226	379	477	630
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-281	81	-455	-137	-304	14
Kassaflöde från den löpande verksamheten (A)	-149	349	-229	242	173	644
INVESTERINGSVERKSAMHET						
Investeringar, fastigheter	-230	-377	-410	-548	-836	-974
Investeringar, inventarier	-1	-5	-4	-8	-4	-8
Fastighetsförsäljningar (inkl försäljningskostnader)	1 137	160	2 007	384	12 575	10 952
Betald skatt på försäljningsvinster	-8	-	-8	-	-228	-220
Kassaflöde från investeringsverksamheten (B)	898	-222	1 585	-172	11 507	9 750
FINANSIERINGSVERKSAMHET						
Upptagna räntebärande lån/amortering räntebärande lån	2 581	161	1 906	667	-8 325	-9 564
Inlösen optioner	-	-	-2	-	-2	-
Återköp av egna aktier	-	-	-	-131	-	-131
Utdelning	-	-442	-	-442	-	-442
Inlösen av aktier	-3 295	-	-3 295	-	-3 295	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten (C)	-714	-281	-1 391	94	-11 622	-10 137
FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL (A+B+C)	35	-154	-35	164	58	257
Likvida medel vid periodens början	260	391	330	73	237	73
LIKVIDA MEDEL VID PERIODENS SLUT	295	237	295	237	295	330

NYCKELTAL

Mkr	3 mån		6 mån		12 mån	
	Apr-jun 2004	Apr-jun 2003	Jan-jun 2004	Jan-jun 2003	Rullande jul-jun	Jan-dec 2003
FASTIGHETSRELATERAT						
Hysesintäkter	395	920	1 035	1 848	2 724	3 537
Driftsöverskott – löpande förvaltning	236	560	580	1 105	1 596	2 121
Överskottsgrad, %	60	61	56	60	59	60
Vid periodens slut						
Uthyrbar yta, tkvm	1 288	3 334	1 288	3 344	1 288	2 510
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	83,5	90,2	83,5	90,2	83,5	88,0
Fastigheternas bokförda värde	16 500	35 491	16 500	35 491	16 500	24 985
FINANSIELLT						
Löpande förvaltningsverksamhet						
Resultat före skatt	111	182	232	345	554	667
Resultat efter aktuell och uppskjuten skatt	98	152	205	289	474	558
Kassaflöde	154	266	334	512	790	968
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,0	2,5	1,9	2,2	2,0
Totalt						
Resultat före skatt	469	-478	792	-311	1 560	457
Resultat efter skatt	433	-389	701	-240	1 661	720
Avkastning på eget kapital, %	i.u	i.u	i.u	i.u	16,9	7,2
Vid periodens slut						
Räntebärande skulder	8 920	23 654	8 920	23 654	8 920	13 389
Eget kapital	6 808	9 091	6 808	9 091	6 808	10 085
Balansomslutning	17 875	36 401	17 875	36 401	17 875	26 796
Soliditet, %	38	25	38	25	38	38
Skuldsättningsgrad, ggr	1,3	2,6	1,3	2,6	1,3	1,3
PER AKTIE, kr^{10 11}						
Genomsnittligt antal utestående aktier under perioden	82 284 141	88 380 397	85 555 459	88 729 766	87 056 281	88 643 435
Resultat totalt	5,26	-4,40	8,19	-2,70	19,08	8,12
Kassaflöde, löpande förvaltningsverksamhet	1,87	3,01	3,90	5,77	9,07	10,92
Antal utestående aktier vid periodens slut	66 929 530	88 383 908	66 929 530	88 383 908	66 929 530	88 788 865
Eget kapital vid periodens slut	101,72	102,84	101,72	102,86	101,72	113,58
Antal registrerade aktier vid periodens slut	66 929 530	88 833 908	66 929 530	88 833 908	66 929 530	89 238 865

¹⁰ Nyckeltalen per aktie beräknas på antalet utestående aktier, d v s antalet registrerade aktier minus det antal aktier som Fabege äger.

¹¹ Under kvartal 2 2004 emitterade Fabege AB ett konvertibelt förlagslån om 30 Mkr med företräde för Fabeges anställda. De anställda tecknade för 25,2 Mkr medan resterande konvertibler tecknades av ett helägt dotterbolag för framtida tilldelning. Konvertering kan ske senast 2008-10-31. I nyckeltalssammanställningen har utspädningseffekt vid eventuell konvertering ej beaktats eftersom utspädningen endast har marginell inverkan på nyckeltalen.

REDOVISNINGSPRINCIPER

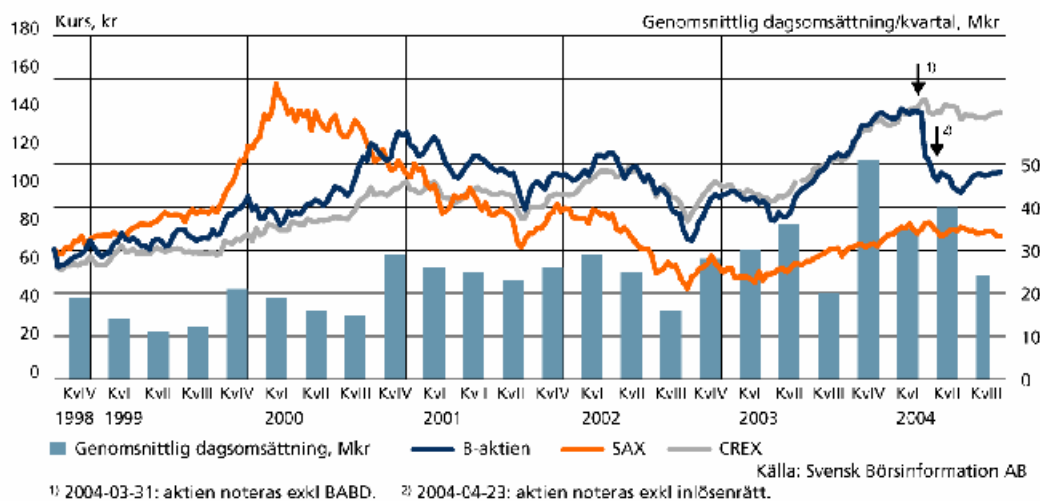
Fabege följer Redovisningsrådets rekommendationer samt Redovisningsrådets Akutgrupps uttalanden. Rapporten är upprättad i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation RR20, delårsrapportering.

DEFINITIONER

FASTIGHETSRELATERAT	
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad årshyra för hyresavtal vilka löper vid periodens utgång, dividerad med löpande årshyra inkl vakant hyra
Identiskt bestånd - resultat	Förvaltningsfastigheter vilka ingått i Fabegekoncernen fr o m en periods början t o m motsvarande period ett år senare.
Löpande årshyra	Löpande grundhyra på årsbasis enligt hyreskontrakt efter indexuppräknning, justerat för hyresrabatter och hyrestillägg
Löpande årshyra inkl vakant hyra	Summan av löpande och vakant årshyra
Uthyrbar yta	Uthyrd yta som genererar hyresintäkter vid periodens utgång plus vakant yta. I den uthyrbara ytan ingår ytor för garage inom byggnaden
Vakant hyra	Bedömd årshyra för outhyrda bostäder plus marknadshyra på årsbasis för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats
Överskottsgrad	Driftsöverskott i procent av hyresintäkter
FINANSIELLT	
Avkastning på eget kapital	Periodens resultat i procent av genomsnittligt eget kapital
Centrala bolags- och koncernkostnader	Kostnader som inte direkt kan hänföras till fastighetsförvaltningen såsom kostnader för bolagsledning, stabsfunktioner och marknadsnotering
Kassaflöde	Resultat före skatt med återläggning av avskrivningar och resultat från fastighetsförsäljningar och poster av engångskaraktär, samt med avdrag för aktuell skatt på den löpande förvaltningsverksamheten
Poster av engångskaraktär	Samtliga kostnader och intäkter vilka ej ingår i löpande förvaltningsverksamhet eller i resultat från fastighetsförsäljningar
Resultat - löpande förvaltningsverksamhet	Resultat exklusive resultat från fastighetsförsäljningar och poster av engångskaraktär
Räntetäckningsgrad - löpande förvaltningsverksamhet	Resultat efter finansnetto med återläggning av räntekostnader, resultat från fastighetsförsäljningar, avskrivningar och poster av engångskaraktär, dividerat med räntekostnader
Skuldsättningsgrad	Räntebärande skulder dividerat med eget kapital
Soliditet	Eget kapital jämte minoritet i procent av balansomslutning
Resultat per aktie	Periodens resultat dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier
Årskassaflöde	Summan av de fyra senaste kvartalens kassaflöde

Aktien

Kursutveckling och aktieomsättning 24 september 1998–16 augusti 2004



Anställda inom Fabege har tecknat ett konvertibelt förlagslån om 25,2 Mkr som ger innehavarna rätt att under perioden 30 juni 2006 till 31 oktober 2008 konvertera till B-aktier i Fabege. Konverteringskursen är 116,20 kronor. Vid full konvertering blir utspädningen 0,3 procent.

Erbjudandet om inlösen av var fjärde aktie i Fabege innebar att totalt 21 967 404 aktier anmäldes för inlösen motsvarande 98,84 procent av det högsta antal aktier som kunde lämnas in i erbjudandet.

ANTAL AKTIER	Utestående I	Eget innehav II	Registrerade I+II
2003-12-31	88 788 865	450 000	89 238 865
Konvertering	+75 824	-	+75 824
2004-03-31	88 864 689	450 000	89 314 689
Konvertering	+ 32 245	-	+ 32 245
Indragning		- 450 000	- 450 000
Inlösen	- 21 967 404		- 21 967 404
2004-06-30	66 929 530	-	66 929 530

STÖRSTA ÄGARE 2004-07-31

	A-aktier	B-aktier	Röster	Kapital
Wihlborgs	101 197	28 058 803	41,2	42,1
Stena-koncernen	-	2 100 000	3,0	3,1
AMF Pension	-	892 125	1,3	1,3
Länsförsäkringar Fonder	-	597 853	0,8	0,9
Robur Fonder	-	484 113	0,7	0,7
Abu Dhabi Investment	-	436 160	0,6	0,7
SHB / SPP Fonder	-	355 828	0,5	0,5
Kunskap & Kompetens stift	-	332 400	0,5	0,5
Folksam Försäkring	-	294 701	0,4	0,4
Skandia	-	293 649	0,4	0,4
Utländska aktieägare och förvaltare	17 784	15 165 871	21,8	22,7
Övriga	275 878	17 523 168	28,8	26,6
Registrerade aktier	394 859	66 534 671	100,0	100,0