

## Informationsbroschyr med anledning av erbjudande till aktieägare i Fastighets AB Tornet (publ)



Denna informationsbroschyr är en sammanfattning av innehållet i prospektet avseende Fabege's erbjudande till aktieägarna i Tornet. Fullständigt prospekt kan erhållas från Fabege's, Tornets och Hagströmer & Qviberg's hemsidor ([www.fabege.se](http://www.fabege.se), [www.tornet.se](http://www.tornet.se), [www.hq.se](http://www.hq.se)) samt beställas från Hagströmer & Qviberg per telefon 08-700 00 99.

# Innehåll

Erbjudande till aktieägarna i Tornet	3
Bakgrund och motiv	4
Uttalande från styrelsen i Tornet	
avseende Erbjudandet	5
Villkor och anvisningar	6
Risikfaktorer	10
Skattefrågor i Sverige	13
Fabege efter förvärv av Tornet	15
Legala frågor och övrig information	21



Denna informationsbroschyr utgör inget prospekt, vare sig i enlighet med bestämmelserna i lag eller där till anknytande myndighetsföreskrifter eller i enlighet med någon rekommendation.

För ytterligare information om Fabeges erbjudande till aktieägare i Tornet, hänvisas till Prospektet, vilket innehåller det formella Erbjudandet. Prospektet finns att tillgå på Fabeges, Tornets och H&Qs hemsidor ([www.fabege.se](http://www.fabege.se), [www.tornet.se](http://www.tornet.se), [www.hq.se](http://www.hq.se)) samt kan även beställas från H&Q per telefon 08-700 00 99.

Viss finansiell och annan information som återfinns i ett antal tabeller i denna informationsbroschyr har avrundats för att underlätta för läsaren. Därför kan summan av siffrorna i en tabell i vissa fall skilja sig från den totala summa som anges i tabellen.

## Erbjudandet i sammandrag

Aktieägarna i Tornet erbjuds att för varje aktie i Tornet erhålla:

- 146 kronor kontant ("Kontantalternativet"), eller
- En nyemitterad aktie i Fabege ("Aktiealternativet")

## Anmälningstid

13 mars – 31 mars 2006

## Beräknad tidpunkt för offentliggörande av utfall i Erbjudandet

5 april 2006

## Beräknad tidpunkt för inbokning av BTA

5 april 2006

## Beräknad tidpunkt för redovisning av likvid

7 april 2006

## Ekonomisk rapportering 2006

Årsredovisning för Fabege 2005 beräknas att finnas tillgänglig på Fabeges huvudkontor och på Fabeges hemsida från och med den 10 mars 2006. Distribution per post sker i mitten av mars till aktieägare och andra som meddelat att de önskar ekonomisk information från Bolaget.

## Rapporttillfällen

Delårsrapport januari–mars	4 maj
Delårsrapport januari–juni	15 augusti
Delårsrapport januari–september	1 november

På Fabeges hemsida finns möjlighet att både hämta och prenumerera på pressmeddelanden och delårsrapporter.

## Årsstämma 2006

Årsstämma i Fabege hålls i Stockholm den 4 april 2006.

## Definitioner

### BTA

Betald tecknad aktie

### Erbjudandet

Aktieägarna i Tornet erbjuds att för varje aktie i Tornet erhålla:

- 146 kronor kontant ("Kontantalternativet"), eller
- En nyemitterad aktie i Fabege ("Aktiealternativet")

### Fabege, Bolaget eller Koncernen

Fabege AB (publ), med eller utan dotterbolag, beroende på sammanhang

### Förvärvet

Fabeges indirekta förvärv av 82,4 procent av aktierna i Fastighets AB Tornet (publ)

### Gamla Fabege

Fabege Fastigheter Stockholm AB, tidigare Fabege AB, tidigare Drott AB

### Hagströmer & Qviberg eller H&Q

Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB

### LBREP

Lehman Brothers Real Estate Partners, LP

### Nya aktier

Med nya aktier avses de nyemitterade aktier som kan komma att emitteras i syfte att utgöra vederlag i Aktiealternativet

### Prospektet

Prospekt avseende Erbjudandet riktat till aktieägarna i Tornet, daterat den 6 mars 2006

### Ratos

Ratos AB (publ)

### Tornet

Fastighets AB Tornet (publ)

# Erbjudande till aktieägarna i Tornet

Den 23 december 2005 träffade Fabege en överenskommelse med Ratos och LBREP om förvärv av samtliga aktier i LRT Holding Company AB, vilket via det helägda dotterbolaget LRT Acquisition AB äger 21 307 711 aktier i Tornet motsvarande 82,4 procent av utestående aktier och röster. Aktierna i LRT Holding Company AB och därmed indirekt aktierna i Tornet tillträdades av Fabege den 1 februari 2006. Aktierna i LRT Holding Company AB förvärvades till ett pris motsvarande 146 kronor per aktie i Tornet.<sup>1)</sup>

I samband med överenskommelsen med Ratos och LBREP kommunicerade Fabege att Bolaget förbundit sig att lämna ett likvärdigt erbjudande till Tornets övriga aktieägare. Vidare kommunicerades avsikten att även lämna ett aktiebytesalternativ, innebärande att för varje aktie i Tornet erhålla en aktie i Fabege.

## Erbjudandet

Genom Erbjudandet erbjuds aktieägarna i Tornet att för varje aktie i Tornet erhålla:

- 146 kronor kontant ("Kontantalternativet"), eller
- En nyemitterad aktie i Fabege ("Aktiealternativet").

Aktiealternativet är villkorat av att årsstämman i Fabege den 4 april 2006 fattar erforderliga beslut om nyemission av aktier.

Courtage utgår ej.

Fabege äger direkt och indirekt 21 308 911<sup>2)</sup> aktier i Tornet, motsvarande 82,4 procent av såväl kapital som röster i Tornet, samtliga förvärvade för 146 kronor per aktie, varför Erbjudandet avser resterande 4 553 335 aktier motsvarande 17,6 procent av såväl kapital som röster. Kontantalternativet om 146 kronor per aktie innebär ett budvärde om cirka 665 Mkr. Aktiealternativet innebär ett budvärde om cirka 688 Mkr baserat på senast betalt i Fabege-aktien per 2 februari 2006<sup>3)</sup> om 151 kronor.

Kontantalternativet motsvarar en premie om 9,6 procent, räknat på volymvägd genomsnittlig sista betalkurs<sup>4)</sup> för Tornet-aktien under de 30 senaste handelsdagarna före offentliggörande av överenskommelsen om förvärvet av Ratos och LBREPs indirekta aktieinnehav i Tornet den 23 december 2005. Baserat på senaste betalkurs för Tornet-aktien den 22 december 2005 om 138 kronor innebär Kontantalternativet en premie om 5,8 procent.

Aktiealternativet motsvarar en premie om 7,1 procent, räknat på volymvägd genomsnittlig sista betalkurs för Tornet-aktien och Fabege-aktien under de 30 senaste handelsdagarna före offentliggörande av överenskommelsen om förvärvet av Ratos och LBREPs indirekta aktieinnehav i Tornet den 23 december 2005. Baserat på senaste betalkurs för Tornet-aktien och Fabege-aktien den 22 december 2005 om 138 kronor respektive 145,50 kronor, innebär Aktiealternativet en premie om 5,4 procent.

Totala transaktionskostnader för Erbjudandet beräknas uppgå till cirka 6 Mkr.

## Finansiering av Erbjudandet

Kontantalternativet avses att finansieras genom lån som ryms inom befintliga kreditramar. Aktiealternativet kommer att finansieras med nyemitterade aktier i Fabege.

- 1) Utöver aktier i Tornet innehöll LRT Acquisition AB likvida medel om cirka 12 Mkr samt skattemässiga underskott som tillsammans med skattemässiga underskott i LRT Holding Company AB uppgick till ett nominellt värde om 370 Mkr. Det föreligger betydande begränsningar i underskottens möjliga utnyttjande.
- 2) I detta antal ingår 1 200 aktier förvärvade av Fabege den 23 december 2005 över Stockholmsbörsen för 146 kronor per aktie.
- 3) Dagen före offentliggörandet av Erbjudandet.
- 4) Volymvägd genomsnittlig sista betalkurs. Sista betalkurs för de 30 senaste handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet multiplicerad med respektive dagsvolym. Summan är dividerad med summan av volymen för de 30 senaste handelsdagarna före offentliggörandet av Erbjudandet.



## Bakgrund och motiv



Fabege har genomgått stora förändringar under senare år. Från att ha varit verksam i flera geografiska regioner med ett relativt stort inslag av bostäder i fastighetsportföljen har koncentration skett till Stockholmsregionen med fokus på kommersiella lokaler.

Fabege skapar värden genom förvaltning och förädling samt utveckling av fastighetsportföljen genom såväl försäljningar som förvärv. Realiserande av värden är en naturlig och viktig del av verksamheten.

Tornet har sedan 2004 arbetat enligt en ny strategiplan som innebär att koncernen ska avveckla sina tillgångar och skifta ut frigjort kapital till aktieägarna. Under 2004 och 2005 avyttrades sammanlagt 312 fastigheter, varav 33 fastigheter frånträdts i början av 2006. Tornets fastighetsbestånd har snabbt koncentrerats och omfattar efter genomförda försäljningar totalt 104 fastigheter varav 39 i Stockholm, 46 i Göteborg, 14 i Malmö samt fem fastigheter utanför dessa huvudregioner. Fastighetsportföljen består främst av kommersiella fastigheter.

Fabege avser att fortsätta det pågående arbetet med att koncentrera Tornets fastighetsbestånd. Tornets fastigheter bedöms överlag hålla en god kvalitet och ha intressanta utvecklingsmöjligheter. Koncentrationen av fastighetsbeståndet kommer att ske i linje med den strategiska plan som ligger till grund för Fabeges verksamhet.

Omkring hälften av den uthyrningsbara ytan i Tornets bestånd finns i Stockholmsregionen där ett förvärv medför en förstärkning av Fabeges marknadspositioner på ett flertal prioriterade delmarknader, bland annat i Stockholms innerstad, Solna och Södra Hammarbyhamnen. Där Tornets fastigheter är belägna i anslutning till Fabeges befintliga bestånd uppstår också samordningsvinster i förvaltningen.

Genom Erbjudandet ges Tornets ägare möjlighet att sälja sina aktier kontant till ett pris motsvarande vad Ratos och LBREP accepterat för 82,4 procent av aktierna i Tornet alternativt byta sina aktier till Fabege-aktier och ta del av den fortsatta utvecklingen av Fabege.

*Styrelsen för Fabege är ansvarig för innehållet i Prospektet. Härmed försäkras att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i Prospektet överensstämmer med faktiska förhållanden samt att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka dess innebörd.*

*I det fall information inhämtats från tredje man har ingenting utelämnats som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.*

Stockholm 6 mars 2006

**Fabege AB (publ)**

*Styrelsen*

Mats Qviberg

*Ordförande*

Sven-Åke Johansson  
*Vice ordförande*

Stefan Dahlbo

Göte Dahlin

Märtha Josefsson

Maths O. Sundqvist

Erik Paulsson  
*Verkställande direktör*

# Uttalande från styrelsen i Tornet avseende Erbjudandet

Styrelsen för Tornet har tagit del av Erbjudandet till aktieägarna i Tornet som Fabege offentliggjorde genom pressmeddelande den 3 februari 2006. I syfte att utvärdera Erbjudandet har styrelsen för Tornet gett ABG Sundal Collier i uppdrag att ta fram ett underlag för styrelsens bedömning. Styrelsen för Tornet avser att offentliggöra sin uppfattning avseende Erbjudandet i god tid före anmälningsperiodens utgång den 31 mars 2006.

*Styrelsen för Tornet är ansvarig för innehållet i Tornets årsredovisning för 2005.*

Danderyd 6 mars 2006

**Fastighets AB Tornet (publ)**  
*Styrelsen<sup>1)</sup>*

1) I anledning av ägarförändringarna i Tornet invaldes den 22 februari 2006 Olle Knaust och Tommy Qvarfort i Tornets styrelse. Olle Knaust och Tommy Qvarfort kommer ej att vara delaktiga i styrelsens bedömning av Erbjudandet.

## Villkor och anvisningar

### Erbjudandet till aktieägarna i Tornet

Genom Erbjudandet erbjuds aktieägarna i Tornet att för varje aktie i Tornet erhålla:

- 146 kronor kontant ("Kontantalternativet"), eller
- En nyemitterad aktie i Fabege ("Aktiealternativet").

Courtage utgår ej.

### Villkor för Aktiealternativet

Aktiealternativet är villkorat av att årsstämman i Fabege den 4 april 2006 fattar erforderliga beslut om nyemission av aktier. Om årsstämman inte fattar erforderliga beslut kommer Aktiealternativet inte att kunna genomföras.

### Anmälan och anmälningstid

Anmälningstiden löper från och med den 13 mars till och med den 31 mars 2006. Aktieägare i Tornet som är direktregistrerade hos VPC AB ("VPC") och som önskar acceptera Erbjudandet skall under anmälningstiden inlämna ifyllt anmälningsedel enligt fastställt formulär per post eller fax till:

#### Per post:

Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB  
Emissionsavdelningen/Tornet  
Norrlandsgatan 15 D  
103 71 Stockholm

#### Per fax:

08-696 18 05

**Anmälningssedeln skall ha ankommit till H&Q senast klockan 17.00 den 31 mars 2006.**

*Anmälningsedel avsändes på avsändarens risk. Observera att anmälningsedel som ankommer till H&Q enligt ovan efter kl 17.00 den 31 mars 2006, således kan komma att lämnas utan avseende. Endast en anmälningsedel per aktieägare kommer att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningsedel kan komma att lämnas utan avseende.*

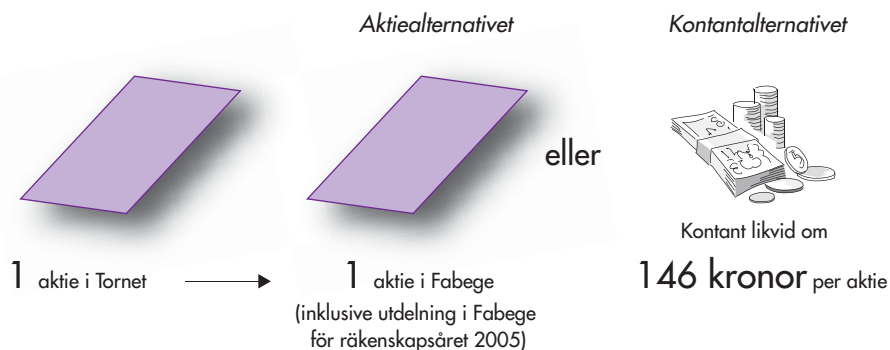
En informationsbroschyr och förtryckt anmälningsedel sänds till direktregistrerade aktieägare i Tornet under början av anmälningstiden. Sådan utsänd anmälningsedel är förtryckt med uppgift om aktieägares namn, adress, personnummer eller organisationsnummer, antal innehavda Tornet-aktier per 7 mars 2006 samt det VP-konto på vilket aktierna i Tornet finns registrerade.

Aktieägare som önskar acceptera Erbjudandet skall:

- Markera med ett kryss vilket av Kontant- eller Aktiealternativet som accepteras,
- i det fall det förtryckta antalet aktier ej överensstämmer med aktuellt innehav, stryka över och fylla i korrekt antal aktier, samt
- i övrigt kontrollera att uppgifterna på anmälningssedeln är korrekta, komplettera med telefonnummer dagtid samt underteckna anmälningssedeln.

*Observera att endast ett alternativ (Kontant- eller Aktiealternativet) kan väljas för samtliga innehavda Tornet-aktier.*

### Erbjudandeanvändning



### Informationsbroschyr, prospekt och anmälningsseklar

Informationsbroschyr, prospekt och blanka anmälningsseklar kan laddas ner från H&Qs ([www.hq.se](http://www.hq.se)), Fabeges ([www.fabege.se](http://www.fabege.se)) eller Tornets ([www.tornet.se](http://www.tornet.se)) hemsidor. Vid behov kan dessa handlingar även erhållas i papperskopia från:

*Hagströmer & Qviberg Fondkommission AB*  
 Norrlandsgatan 15 D  
 103 71 Stockholm  
 Tel: 08-700 00 99

### Rätt till förlängning av Erbjudandet

Fabege förbehåller sig rätten att förlänga Erbjudandet, men inte att senarelägga tidpunkten för redovisning av vederlag för erhållna acceptanser.

### Rätt till återkallelse av ingiven anmälan

Aktieägare i Tornet har rätt att återkalla gjord accept. Återkallelsen skall, för att göras gällande, vara skriftlig och vara H&Q tillhanda, senast kl. 17.00 den 31 mars 2006.

### Förvaltarregistrerat innehav

Aktieägare vars innehav är förvaltarregistrerat hos bank eller annan depåförvaltare och som vill acceptera Erbjudandet anmäler sig genom sin förvaltare. Dessa aktieägare kommer ej att erhålla förtryckt anmälningsseklar.

### Pantsatta innehav

För det fall aktierna i Tornet är pantsatta, skall även panthavaren underteckna anmälningsseklar.

### Bekräftelse till aktieägare

Sedan anmälningsseklar mottagits av H&Q överförs Tornet-aktierna till ett nyöppnat, spärrat, VP-konto (så kallat apportkonto) i aktieägarens namn. I samband därmed skickar VPC en avi ("VP-avi") som visar uttaget från det ursprungliga VP-kontot.

### Redovisning av vederlag

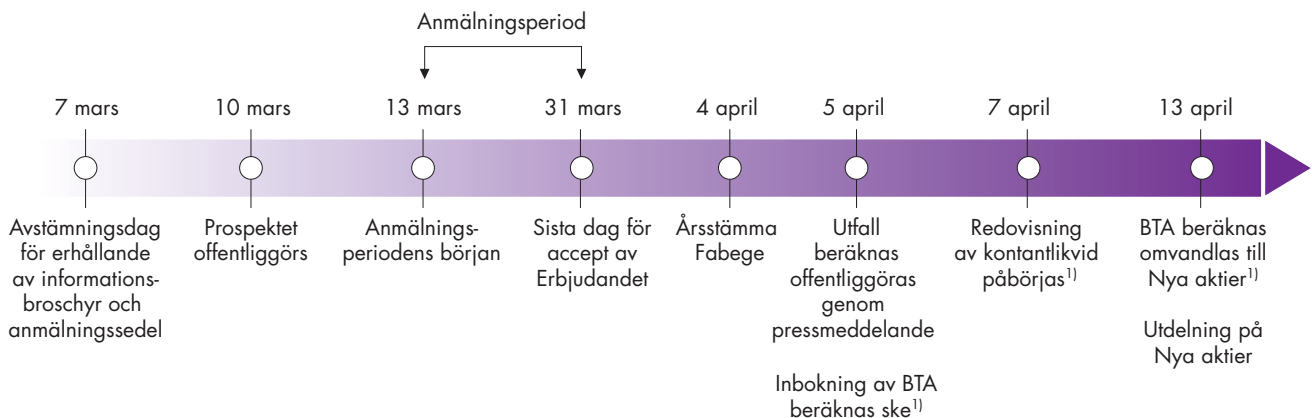
#### Kontantalternativet

För de aktieägare i Tornet som accepterat Kontantalternativet sker redovisning av vederlag genom utsändande av avräkningsnota. Försäljningslikviden beräknas utbetalas den 7 april 2006 genom insättning på det bankkonto som är anslutet till det VP-konto där aktierna i Tornet finns registrerade. Om bankkonto saknas sker utbetalning genom utbetalningsavi. Om innehavet är förvaltarregistrerat sker redovisning till förvaltaren.

#### Aktiealternativet

För de aktieägare i Tornet som accepterat Aktiealternativet sker redovisning av vederlag genom utsändande av en VP-avi som visar att aktier i Fabege erhållits. Nyemitterade BTA beräknas bokas in omkring den 5 april 2006. Sedan emissionen registrerats av Bolagsverket, vilket beräknas ske omkring den 13 april 2006, kommer BTA att omvandlas till vanliga aktier varefter utdelning utbetalas. Om innehavet är förvaltarregistrerat, sker redovisningen till förvaltaren. Om innehavet är pantsatt sker redovisningen till panthavaren.

### Övergripande tidplan för Erbjudandet



1) Förändringar i tidplanen kan uppstå på grund av omständigheter utanför Fabeges kontroll.

### **Tvångsinlösen**

För det fall Fabege genom Erbjudandet erhåller mer än 90 procent av aktierna i Tornet avser Fabege att, i syfte att förvärva samtliga aktier i Tornet, inleda ett tvångsinlösenförfarande enligt aktiebolagslagens regler, alternativt inleda annat motsvarande förfarande. En skiljenämnd, enligt aktiebolagslagens bestämmelser, kommer att fastställa det kontanta priset för dessa aktier. Erfarenhetsmässigt dröjer det minst cirka ett år innan denna likvid kan utbetalas, förutsatt att skiljenämndens avgörande ej överklagas.

För det fall Fabege inte erhåller 90 procent av såväl det totala antalet aktier som det totala antalet röster i Tornet vid utgången av anmälningssperioden är Fabeges innehav i Tornet otillräckligt för att tvångsinlösen skall kunna påkallas.

### **Notering**

Fabeges aktier handlas på O-listan på Stockholmsbörsen. En börspost omfattar 100 aktier. Handel med Nya aktier beräknas kunna påbörjas under vecka 16, 2006.

### **Utdelning**

Styrelsen i Fabege har föreslagit Fabeges årsstämma 2006 att besluta om att Nya aktier som utges som vederlag i Aktiealternativet skall vara berättigade till utdelning från och med dagen för emissionsbeslutet, vilket innebär att de BTA som kommer att erhållas av de aktieägare i Tornet som accepterat Aktiealternativet innan emissionen registrerats av Bolagsverket, medför rätt till erhållande av den utdelning för räkenskapsåret 2005 som beslutas av Fabeges årsstämma 2006. Avstämningssdag för att erhålla sådan utdelning fastställs av Fabeges årsstämma eller av styrelsen efter årsstämmans bemyndigande, men är preliminärt bestämd till den 7 april 2006. Enligt aktiebolagslagen kan utbetalning av utdelning på Nya aktier inte ske innan Bolagsverket registrerat aktiekapitalshöjningen, vilket beräknas ske omkring den 13 april 2006.

### **Information om Fabeges aktier**

Fabeges aktier har utfärdats enligt aktiebolagslagens (2005:551) regler och ägarnas rättigheter förknippade med aktierna kan endast ändras i enlighet med det regelverk som stadgas där.

Fabege och dess aktier är anslutna till det elektroniska värdepapperssystemet, VP-systemet under VPC AB som central värdepappersförvarare och clearingorganisation. Adressen till VPC är Regeringsgatan 65, 103 97 Stockholm. Hagströmer & Qviberg är kontoförande institut i samband med Erbjudandet.

Bolagets samtliga aktier är denominerade i svenska kronor (SEK).

Vid årsstämma ger varje aktie i Fabege en röst och varje röstberättigad får rösta för sitt fulla antal aktier utan begränsning. Alla aktier ger aktieägarna samma företrädesrätt vid nyemission av aktier, teckningsoptioner och konvertibler i förhållande till det antal aktier som de äger och medför lika rätt till vinstutdelning samt till eventuellt överskott vid likvidation.

Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Det har inte förekommit några offentliga uppköpserbjudanden för aktierna under perioden 2000–2005.

### **Frågor**

Frågor avseende ovan beskrivna *Villkor och anvisningar* besvaras av H&Q på telefonnummer 08-700 00 99.



# Riskfaktorer

*Fabeges verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer. Vid en bedömning av en investering i Fabege bör därför riskfaktorer beaktas. I detta avsnitt redovisas och diskuteras ett antal riskfaktorer. En investerare måste härutöver beakta en allmän omvärldsanalys, övrig information i Prospektet samt generell information om fastighetsmarknaden och fastighetsbolag. Riskfaktorerna nedan är inte redovisade i någon prioritetsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande. Nedan beskrivna faktorer kan i en icke oväsentlig grad komma att negativt påverka Fabeges verksamhet, resultat och finansiella ställning.*

## Hyresintäkter och hyresutveckling

Över tiden är det utbud och efterfrågan som styr hyresutvecklingen för kommersiella lokaler. Uthyrningsgraden i Fabeges bestånd är till stor del beroende av Bolagets egna insatser men efterfrågan på Fabeges kommersiella lokaler påverkas också av konjunkturella faktorer, strukturella förändringar samt de aktuella orternas utveckling avseende befolkning och sysselsättning. Utbudet av lokaler på en geografiskt avgränsad marknad utgörs av den befintliga uthyrningsbara ytan samt eventuellt tillkommande nyproducerade ytor. I orter som har en minskande befolkning avtar på sikt efterfrågan på lokaler. Detta kan komma att medföra en ökande generell vakansgrad med risk för att hyresnivåerna utvecklas svagt eller sjunker.

I normalfallet tecknas hyresavtal för kommersiella lokaler på löptider om tre år eller längre. Detta innebär att förändring av marknadshyran påverkar Fabeges hyresintäkter med viss eftersläpning och är beroende av hyresavtalens löptider. Hyresavtal med längre avtalstid än tre år är i normalfallet även bundna till konsumentprisindex, vilket innebär att dessa hyresavtal är föremål för justering vid varje årsskifte med hänsyn till förändring i konsumentprisindex.

## Koncentration till Stockholmsregionen

Koncentrationen av ett fastighetsbestånd till ett geografiskt marknadsområde kan potentiellt öka risken på grund av mindre diversifiering. För Fabege bedöms dock denna risk vara begränsad då Bolaget huvudsakligen verkar på stabila marknader i Stockholmsregionen samt efter Förvärvet även finns representerade i Göteborg och Malmö.

## Drift- och underhållskostnader

Flera av de större kostnadsposterna inom fastighetsdriften utgörs av taxebundna kostnader, såsom kostnader för värme, el, vatten och sophantering. I flertalet fall är Fabege beroende av en lokal leverantör, oftast kommunägd, för vatten, fjärrvärme och sophantering. Avgifterna för dessa tjänster är beroende av

flera olika faktorer såsom kostnader för leverantörens investeringar i anläggningar och distributionsnät samt kostnader för råvaror och skatter. Beträffande el är kostnaden i regel beroende av utbud och efterfrågan på den öppna elmarknaden.

Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som bidrar till att byggnadernas standard upprätthålls.

## Risker förenade med förvärvet av Tornet

Förvärv av bolag ställer krav på företagsledningen att integrera de nya verksamheterna. Det är av vikt att integrationsprocessen löper effektivt och utan betydande förluster av nyckelpersoner. Fabege har gjort ett flertal förvärv tidigare, bland annat av börsnoterade företag, och har därigenom stor erfarenhet av integrationsprocesser.

Fabeges erbjudande till Tornets aktieägare är inte villkorat av att Fabege når en sådan ägarandel som möjliggör att Tornet genom tvångsinlösen kan bli helägt av Fabege (över 90 procent av kapitalet och rösterna). Skulle en sådan ägarandel inte komma att uppnås kommer förväntade samordningsvinster inte att kunna realiseras fullt ut.

## Nyckelpersoner

Fabeges framtida utveckling beror i hög grad på företagsledningens och andra nyckelpersoners kunskap, erfarenhet, förmåga och engagemang. Fabege har träffat anställningsavtal med sådana personer på villkor som Fabege bedömer vara marknadsmässiga. Fabege ser hela sin personal som en stor tillgång och arbetar fortlöpande med att upprätthålla en god personalpolitik.

## Operationell risk

Med operationell risk avses risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter. God intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller är metoder för att minska de operationella riskerna. Fabege arbetar härvid löpande med att övervaka Bolagets administrativa säkerhet och kontroll.

## Fastighetsskatt

Hyresfastigheter belastas i Sverige för närvarande av en statlig fastighetsskatt. Skatten uppgår till 1,0 procent av taxeringsvärdet för lokalhyresfastigheter samt 0,5 procent för bostads- och industrifastigheter.

Fastighetsskatten beräknas på fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet skall motsvara 75 procent av marknadsvärdet.

Det föreligger skillnader i de politiska partiernas syn på fastighetsskattens storlek och förekomst. Det kan därför inte

uteslutas att fastighetsskattesatsen förändras för de olika fastighetskategorier i framtiden. I flertalet hyresavtal finns inskrivet rätt för Fabege att överföra fastighetsskatt på hyresgästen.

### Räntekostnader

Räntekostnader är Fabeges största enskilda kostnadspost. Räntenivåerna på kapitalmarknaden baseras främst på den förväntade inflationstakten. Prissättningen baseras på utbud och efterfrågan. De korta räntorna påverkas främst av Riksbankens styrränta. Den utgör ett penningpolitiskt styrinstrument och är Riksbankens styrmedel för att uppnå inflationsmålet. Riksbankens inflationsmål är 2 procent plus/minus 1 procentenhet. Penningmarknadens och Riksbankens agerande medför normalt att den nominella räntan stiger och sjunker i takt med att inflationsförväntningarna stiger och sjunker. Det innebär att den så kallade realräntan, som utgör räntekostnaden justerad för inflationen, över tiden är relativt konstant. Indexregleringen av hyresavtalen medför att Fabege i viss utsträckning genom ökade hyresintäkter kan kompensera sig för stigande räntekostnader beroende på stigande inflation.

Ju längre genomsnittlig räntebindning på Fabeges lån desto längre tid tar det innan en förändring av marknadsräntorna påverkar Fabeges resultat och på motsvarande sätt påverkar en kortare räntebindning Fabeges resultat snabbare. Fabege använder sig delvis av räntederivat för att uppnå önskad räntefallostruktur.

### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk avser risken att inte kunna uppfylla betalningsförpliktelser som en följd av otillräcklig likviditet. För Fabege skall tillgången till kapital aldrig vara en begränsande faktor. Fabege skall alltid kunna genomföra affärer när tillfälle ges och alltid kunna fullgöra sina åtaganden. Likviditetsrisken hanteras genom att Fabege har tillgång till krediter eller likvida medel som kan utnyttjas med kort varsel.

### Upplåningsrisk

Fabeges verksamhet finansieras förutom av eget kapital till stor del av upplåning från kreditinstitut. Upplåningsrisk avser risken att möjligheter till refinansiering av utestående lån samt upptagande av nya lån saknas eller är oförmånliga vid viss tidpunkt. För att minska upplåningsrisken eftersträvar Fabege krediter med lång löptid såväl som en bred kreditgivarbas.

### Motpartsrisk (Kreditrisk)

Motpartsrisk definieras som risken att Fabeges motparter inte kan uppfylla sina åtaganden mot Fabege. I finansverksamheten uppstår bland annat motpartsrisk vid placering av likviditets-

överskott, vid tecknande av ränteswapavtal samt vid erhållande av lång- och kortfristiga kreditavtal och erhållanden av kreditlöften. För att minska kreditrisken ingår i Fabeges finanspolicy att endast acceptera kreditvärdiga motparter i finansiella transaktioner.

Beträffande Fabeges kundfordringar genomförs sedvanliga kreditprövningar innan en ny hyresgäst accepteras. På motsvarande sätt prövas kreditvärdigheten på de eventuella reversfordringar som uppstår i samband med avyttringar av fastigheter och/eller bolag.

### Förvärv och avyttringar

En naturlig del i Fabeges verksamhet är förvärv av fastighetsföretag och fastigheter samt avyttringar av förädlade fastigheter. Samtliga förvärv och avyttringar är förenade med osäkerhet. Vid avyttringar lämnas garantier i varierande utsträckning, vilket innebär risk att krav kan komma att ställas på Fabege till följd av brist i lämnade garantier. På motsvarande sätt söks riskerna förenade med förvärv minskas genom garantier från säljaren. Förekomsten av garantier, liksom villkoren för garantier, utkrävande varierar i stor utsträckning och är alltid resultatet av en individuell förhandling mellan köpare och säljare. Vid förvärv av fastigheter utgör bortfall av hyresgäster, miljöförhållanden, samt tekniska problem betydande risker. Det finns inga garantier för att framtida verksamheter eller fastigheter som tillkommer genom eventuella förvärv påverkar Fabeges resultat positivt.

### Realiserade och orealiserade värdeförändringar

Realiserade och orealiserade värdeförändringar är dels beroende av Fabeges egen förmåga genom förändring och förädling av fastigheter, avtalsstruktur, kundstruktur etcetera, dels av yttre faktorer som påverkar efterfrågan och utbudet på Fabeges fastighetsmarknader.

Ränteläget har normalt en påverkan på fastighetspriserna på de marknader som Fabege avser att vara verksamt på. Stigande räntor innebär att avkastningen på eget kapital minskar vid oförändrad belåningsgrad. Det betyder att betalningsviljan sjunker. Dessutom minskar räntetäckningsgraden vilket kan medföra att möjligheten att erhålla en oförändrad belåningsgrad minskar. Därmed erfordras en större andel eget kapital vilket minskar antalet potentiella intressenter till ett objekt.

I normalfallet medför därmed ett stigande ränteläge en minskad efterfrågan och fallande priser för fastigheter. Omvänt kan ett sjunkande ränteläge medföra stigande fastighetspriser.

Andra faktorer som har betydelse för fastighetsprisernas utveckling är fastighetsmarknadens bedömning av framtida risker och möjligheter, inkluderande förväntningar på framtida

hyrestillväxt, värdestegring, belåningsmöjligheter etcetera. Ett stigande ränteläge, som enligt ovan bedöms ha en negativ effekt på fastighetspriserna, kan medföra förväntningar om ökad hyrestillväxt om det beror på förbättrade tillväxtutsikter och stigande inflation. Förväntningar om ökad hyrestillväxt kan därför helt eller delvis neutralisera andra negativa effekter av ett stigande nominellt och reallränteläge.

Fabege använder sig delvis av räntederivat för att uppnå önskad ränteförfallstruktur. Räntederivat är ett finansiellt instrument som skall värderas till verkligt värde. Eventuell skillnad mellan aktuell marknadsränta och derivatportföljen uppkommer antingen som en orealiserad värdeförändring eller som en realiserad värdeförändring i resultaträkningen i händelse av att positionen stängs.

### Skatt

Det pågår kontinuerligt arbete med förändringar i lagstiftningen gällande beskattning av företag. En förändring av skattelagstiftningen innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar, förändrad bolagsskattesats eller möjligheterna att utnyttja underskottsavdrag kan medföra en framtida förändrad skattesituation för Fabege.

### Miljörisker

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Fabege arbetar dock aktivt med att minska verksamhetens miljöpåverkan.

Enligt miljöbalken gäller att den som bedrivit en verksamhet som medfört en förorening även är ansvarig för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav under vissa förutsättningar kan komma att riktas mot Fabege för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer

av miljöbalken. Det har inte gjorts någon fullständig utredning av eventuella miljöföroreningar i fastighetsbeståndet. Det kan inte helt uteslutas att miljöföroreningar som skulle kunna förändra kostnader och/eller ersättningsanspråk som har en påverkan på Fabeges resultat och ställning föreligger. För närvarande finns dock inte någon kännedom om några väsentliga miljökrav som kan riktas mot Fabege.

### Påverkan från huvudaktieägare

Det finns inga kända aktieägaravtal eller andra överenskommelser mellan aktieägarna i Fabege. De största individuella aktieägarna är Brinova och Öresund som äger 10,1 respektive 8,6 procent av kapitalet och rösterna per 31 januari 2006. Under antagande att 100 procent av aktieinnehavarna i Tornet accepterar Aktiealternativet i Erbjudandet kommer Brinova och Öresund att äga 9,6 respektive 8,2 procent av kapital och röster. Utspädningen innebär initialt att ingen individuell aktieägare på egen hand kan förhindra ett offentligt uppköpserbjudande. Dock kan kombinationer av de större aktieägarna tillsammans förhindra en sådan transaktion. Större aktieägare kan till följd av sitt inflytande komma att påverka Fabege avseende bland annat sådana angelägenheter som är föremål för beslut på årsstämman.

### Känslighetsanalys

I nedanstående tabell framgår den teoretiska effekten på Fabeges resultat efter finansiella poster 2005 proforma efter Förvärvet vid fullt genomslag av en isolerad förändring av ett antal faktorer.

Faktor	Förändring	Resultateffekt efter finansiella poster, Mkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	27
Uthyrningsgrad	+/- 1 procentenhet	32
Räntenivå för fastighetslån	+/- 0,5 procentenhet	87
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	11

# Skattefrågor i Sverige

*Det följande är en sammanfattning av de skattekonsekvenser som enligt nu gällande svensk skattelagstiftning kan uppkomma som en följd av att avyttra aktier i Tornet och att äga aktier i Fabege för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla de skattefrågor som kan uppkomma för aktieägare. Den behandlar exempelvis inte de speciella regler som gäller för handelsbolag, eller för sådana juridiska personer vars aktier räknas som lagertillgångar i en näringsverksamhet. Skattekonsekvenserna för enskilda aktieägare kan vara beroende av de speciella omständigheterna i det enskilda fallet. Detta innebär att särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna kan uppkomma för vissa kategorier av aktieägare, såsom exempelvis investmentbolag, värdepappersfonder och personer som inte är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Varje aktieägare rekommenderas att inhämta råd från skatteexpertis avseende de skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av Erbjudandet, exempelvis på grund av att utländska regler, skatteavtal eller andra regler är tillämpliga.*

## Beskattning vid avyttring av aktier i Tornet

En avyttring (vilken innefattar byte) av aktier i Tornet utlöser normalt svensk kapitalvinstbeskattning för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige. Fysiska personer kan dock vara berättigade till framskjuten beskattning vid andelsbyten, medan aktiebolag och andra aktieägare som inte omfattas av reglerna om framskjuten beskattning kan medges uppskov med beskattning av kapitalvinst, se avsnittet *Särskilda regler vid andelsbyten* nedan. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen, efter avdrag för försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet för avyttrade aktier. Omkostnadsbeloppet för samtliga avyttrade aktier av samma slag och sort sammanläggs och beräknas gemensamt med tillämpning av den så kallade genomsnittsmetoden. Eftersom aktierna i Tornet är marknadsnoterade kan som alternativ omkostnadsbeloppet bestämmas till 20 procent av försäljningsersättningen efter avdrag för försäljningskostnader enligt den så kallade schablonregeln. Eventuellt uppskovsbelopp på de sålda aktierna från tidigare andelsbyten skall normalt också återföras till beskattning.

För fysiska personer beskattas kapitalvinster i inkomstslaget kapital efter en skattesats om 30 procent. En kapitalförlust är avdragsgill fullt ut mot skattepliktig kapitalvinst samma år på aktier och andra marknadsnoterade delägarätter utom andelar i svenska värdepappersfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (svenska räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent mot annan inkomst av kapital. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt. Skattereduktion medges med 30 procent av underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av överskjutande del. Underskott kan inte sparas till senare år.

Aktiebolag beskattas för alla inkomster, inklusive kapitalvinster, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 28 procent. Avdrag för kapitalförluster på aktier medges bara mot kapitalvinster på aktier och andra delägarätter. Sådana kapitalförluster kan även, om vissa villkor är uppfyllda, kvittas mot kapitalvinster på aktier och delägarätter i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger. Kapitalförluster som inte har kunnat utnyttjas ett visst beskattningsår, får sparas och dras av mot kapitalvinster på delägarätter under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden. För aktiebolag är dock kapitalvinster på så kallade näringsbetingade andelar skattefria och kapitalförluster på sådana andelar ej avdragsgilla. Onoterade andelar anses alltid näringsbetingade. Noterade andelar anses näringsbetingade under förutsättning att andelsinnehavet motsvarar minst 10 procent av rösterna eller innehavet betingas av rörelse. Skattefrihet för kapitalvinst på noterade andelar förutsätter dessutom att andelarna inte avyttras inom ett år från det att andelarna blivit näringsbetingade hos innehavaren. I gengäld är kapitalförluster på noterade näringsbetingade andelar som innehafts kortare tid än ett år avdragsgilla. Om andelar av samma slag och sort anskaffats vid olika tidpunkter, anses en senare anskaffad andel ha avyttrats före en tidigare anskaffad andel. Om innehavet omfattar såväl andelar som inte uppfyller kravet på innehavstid som andelar som uppfyller detta krav anses andelarna inte vara av samma slag och sort vid beräkning enligt genomsnittsmetoden.

Erhålls som likvid vid avyttringen av aktier i Tornet interimsaktier, så kallade BTA anses enligt praxis en interimsaktie vara att jämställa med en aktie vid tillämpning av reglerna om framskjuten beskattning respektive uppskov med beskattningen vid andelsbyten. Interimsaktier anses därvid inte vara av samma slag och sort som de befintliga aktierna förrän beslutet om nyemission registrerats. Byte av interimsaktier till aktier medför inte i sig någon beskattning.

## Särskilda regler vid andelsbyten

### Framskjuten beskattning

Förutsatt att reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten är tillämpliga är fysiska personer berättigade till framskjuten beskattning vid byte av aktier i Tornet mot aktier i Fabege. Enligt reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten uppkommer ingen skattepliktig kapitalvinst eller avdragsgill kapitalförlust för fysiska personer som är bosatta i Sverige. Istället övergår omkostnadsbeloppet för de avyttrade aktierna i Tornet på de erhållna aktierna i Fabege. Till den del en avyttring omfattas av reglerna om framskjuten beskattning så skall beskattningen skjutas fram enligt ovan. Aktieägaren kan således inte välja om denne önskar framskjuten beskattning eller inte. Är reglerna om framskjuten beskattning tillämpliga behöver avyttringen inte deklarerats av aktieägaren. Om de avyttrade aktierna har förvärvats genom ett tidigare andelsbyte och uppskov då medgavs, anses de ha anskaffats för marknads-

värdet vid det tidigare andelsbytet. Ett sådant tidigare uppskovsbelopp hänförligt till de avyttrade aktierna behöver inte tas upp till beskattning utan kan överföras till de mottagna aktierna. Sådant uppskovsbelopp tas upp till beskattning senast när de mottagna aktierna avyttras. Försäljning av aktier mot kontant betalning, utlöser dock kapitalvinstbeskattning och skall deklarerars, se närmare avsnittet *Beskattning vid avyttring av aktier i Tornet* ovan.

För att reglerna om framskjuten beskattning vid andelsbyten skall vara tillämpliga krävs att Fabege äger aktier i Tornet motsvarande mer än 50 procent av röstetalet i Tornet vid utgången av det kalenderår då avyttring sker. Fabege avser att inneha aktier i Tornet på ett sådant sätt att detta villkor uppfylls.

### Uppskov

Aktiebolag och andra innehavare av aktier i Tornet som inte omfattas av reglerna om framskjuten beskattning kan, efter yrkande i deklarationen, medges uppskov med beskattning av kapitalvinst vid ett andelsbyte om vissa villkor är uppfyllda. Försäljning av aktier mot kontant betalning, utlöser kapitalvinstbeskattning, se närmare avsnittet *Beskattning vid avyttring av aktier i Tornet* ovan.

Om uppskov medges skall kapitalvinsten fastställas av Skatteverket vid taxeringen i form av ett uppskovsbelopp. Uppskovsbeloppet skall därefter fördelas lika på de aktier i Fabege som har mottagits genom Erbjudandet. Om uppskov medges, skall kapitalvinsten tas upp till beskattning senast när äganderätten till de mottagna aktierna i Fabege övergår till annan eller om aktierna upphör att existera. Detta gäller dock inte om de mottagna aktierna övergår till annan genom efterföljande aktiebyte som uppfyller fortsatt uppskov. Kapitalvinsten tas också upp till beskattning om den skattskyldige i sin deklaration begär att uppskovet skall återföras till beskattning.

För att reglerna om uppskov skall vara tillämpliga krävs att Fabege äger aktier i Tornet motsvarande mer än 50 procent av röstetalet i Tornet vid utgången av det kalenderår då avyttring sker. Fabege avser att inneha aktier i Tornet på ett sådant sätt att detta villkor uppfylls.

### Beskattning vid avyttring av mottagna aktier i Fabege

För en fysisk person eller ett aktiebolag gäller vid avyttring av aktier i Fabege de skatteregler som beskrivits ovan i avsnittet *Beskattning vid avyttring av aktier i Tornet*. Om reglerna om framskjuten beskattning (gäller fysiska personer) tillämpats på aktierna i Fabege enligt detta Erbjudande anses de mottagna aktierna i Fabege förvärvade för det belopp som aktierna i Tornet en gång förvärvades för. Anskaffningsutgiften för aktierna i Tornet överförs sålunda till aktierna i Fabege. I övriga fall anses mottagna aktier i Fabege förvärvade för ett belopp

som motsvarar marknadsvärdet vid förvärvstidpunkten vare sig uppskov erhållits eller ej.<sup>1)</sup> Om en aktieägare som accepterar Erbjudandet äger aktier i Fabege vid tidpunkten för aktiebytet eller förvärvar aktier i Fabege efter aktiebytet, tillämpas en särskild turordningsregel enligt vilken efterföljande avyttringar av aktier i Fabege anses ske i följande ordning.

- Aktier förvärvade före Erbjudandet.
- Mottagna aktier förvärvade genom Erbjudandet.
- Aktier förvärvade efter Erbjudandet.

### Beskattning av utdelningar

Utdelning på aktier i Fabege beskattas med 30 procent skatt i inkomstslaget kapital för fysiska personer och med 28 procent skatt i inkomstslaget näringsverksamhet för aktiebolag. Utdelning på så kallat näringsbetingat innehav är skattefritt.

För fysiska personer innehålls preliminär skatt avseende utdelning med 30 procent på utdelat belopp. VPC eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, svarar förvaltaren för att skatten innehålls.

### Förmögenhetsskatt

Aktier i Fabege skall tas upp som tillgång vid beräkning av skattepliktig förmögenhet med 80 procent av det noterade värdet vid beskattningsårets utgång.

### Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige

För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är 30 procent. Skattesatsen är dock i allmänhet reducerad genom skatteavtal med andra länder. I Sverige verkställer normalt VPC eller, beträffande förvaltarregistrerade aktie, förvaltaren avdrag för kupongskatt. Utdelningen på marknadsnoterade aktier som ett utländskt bolag erhåller är undantagen från kupongskatt om innehavstiden uppgår till minst ett år och aktieinnehavet uppgår till minst 10 procent av rösterna. Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige beskattas normalt inte i Sverige för kapitalvinster vid avyttring av aktier. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt en särskild regel kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för kapitalvinstbeskattning i Sverige vid avyttring av bland annat svenska aktier om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de tio föregående kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats här. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder.

1) Fabege avser att försöka få Skatteverket att fastställa detta värde genom att inge en ansökan om allmänna råd.

## Fabège efter förvärv av Tornet

*Fabège tillträdde de förvärvade aktierna motsvarande 82,4 procent av det totala antalet aktier i Tornet den 1 februari 2006. Från samma dag konsolideras Tornet i Fabèges räkenskaper. Efterföljande avsnitt syftar till att belysa verksamheten efter konsolideringen av Tornet. Samtliga uppgifter i avsnittet avser den konsoliderade verksamheten.*

### Verksamhet

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med inriktning mot kommersiella lokaler. Verksamheten är koncentrerad till ett antal delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsregionen. Efter genomfört förvärv av Tornet innehar Fabège fastigheter till ett bokfört värde om cirka 31,4 Mdkr, varav cirka 4,5 Mdkr avser fastigheter utanför Stockholmsregionen. Den uthyrningsbara ytan uppgår till cirka 2 627 000 kvm och hyresintäkterna uppgår på årsbasis till cirka 2,7 Mdkr. Fabège avser att fortsätta arbetet med att koncentrera Tornets fastigheter som idag i huvudsak är belägna i Stockholm, Göteborg och Malmö. Detta kommer att ske i linje med den affärsidé och strategiska plan som ligger till grund för Fabèges verksamhet.

### Affärsidé, mål och strategi

Fabèges affärsidé, mål och strategier kan sammanfattas enligt följande punkter:

- Fokus på kommersiella fastigheter på tillväxtmarknader i Stockholmsregionen.
- Genom förvaltning och förädling skapa värden som kan realiseras vid rätt tidpunkt.
- Ständigt utveckla och förbättra fastighetsportföljen genom försäljning, köp och förädling.
- Avkastningen på eget kapital ska lägst överstiga den riskfria räntan med 6 procentenheter.
- Hög kostnadseffektivitet.
- Soliditeten ska vara lägst 30 procent och räntetäckningsgraden ska uppgå till lägst 2,0 gånger.

### Organisation

Fabège är genom Bolagets affärer under ständig förändring och organisationen som bestod av 232 medarbetare proforma per 31 december 2005 anpassas kontinuerligt i takt med Bolagets och marknadens utveckling vilket innebär nya sätt att tänka och att arbeta. Ett exempel på detta är tillskapandet av en effektiv förvaltningsorganisation med stärkt kundfokus. Förvaltningen sker huvudsakligen med egen personal, varigenom Bolaget kan möta kunderna direkt utan något mellanled.

Vid sidan av avdelningen Förvaltning är avdelningen Projekt & utveckling den andra delen av den operativa organisationen. Projekt & utveckling ansvarar för ny- och ombyggnadsprojekt, miljö, inköp och driftoptimering samt arbetar med

köp och försäljning. Utöver de operativa enheterna finns de koncerngemensamma funktionerna Ekonomi/Finans och Administration. Hela verksamheten genomsyras av korta beslutsvägar och Fabèges fem värdeord: Snabbhet, Prestigelöshet, Entreprenörskap, Affärsmässighet och Kundnäret.

### Marknad

Stockholm är Sveriges största hyresmarknad med omkring 14 miljoner kvm uthyrningsbar kontorsyta. Göteborg och Malmö är Sveriges andra och tredje största hyresmarknader med 4,5 respektive 1,4 miljoner kvm uthyrningsbar kontorsyta. Hyresmarknaden börjar stabiliseras i storstadsregionerna efter ett par år av fallande hyror och ökande vakanser. Det finns dock lokala skillnader avseende hyresmarknaden vid jämförelse mellan olika delområden inom respektive region. Generellt efterfrågas moderna och yteffektiva lokaler i attraktiva lägen.

I Stockholm har det förekommit hyreshöjningar i attraktiva områden trots relativt omfattande vakanser i innerstaden. I Göteborg har den låga nyproduktionstakten medfört att utbudet i stor utsträckning har mött befintlig efterfrågan. Utbudet i Göteborgsområdet bedöms dock öka i snabbare takt under de närmaste åren då flera projekt påbörjats under 2005 och 2006. I Malmö har hyresmarknadens utveckling varit måttlig under de senaste åren. Sedan 2001 har hyresnivåerna för nytecknade hyreskontrakt sjunkit med 5 procent i centrala Malmö och 11 procent om hela Malmöområdet inkluderas.

Trots en inte alltför stark hyresmarknad är intresset för fastighetsinvesteringar mycket stort och intresset bedöms fortsätta under 2006. Under 2005 uppgick transaktionsvolymerna till cirka 123 Mdkr. Många presumtiva köpare, sjunkande direktavkastningskrav och inflöde av kapital till fastighetssektorn har drivit upp fastighetspriserna under det senaste året.

### Fastighetsbestånd

Förvärvet av Tornet medför att Fabèges fastighetsportfölj omfattar totalt 325 fastigheter, varav 256 i Stockholm. De kommersiella fastigheterna utgör 95 procent av Koncernens hyresvärde proforma, om 3,2 Mdkr. Fabèges och Tornets fastigheter ligger väl samlade i ett antal delmarknader varför det finns goda förutsättningar för en effektiv och kundnära förvaltning vilket innebär samordningsvinster. Den kommersiella fastighetsportföljen omfattar såväl färdigförädlade fastigheter som fastigheter med förädlingspotential. Detta medför möjligheter att erbjuda lokallösningar till både befintliga och potentiella hyresgäster. Bland hyresgästerna finns såväl företag av alla storlekar som organisationer och myndigheter. De värdemässigt enskilt största hyresgästerna är Ericsson, OMX, IF, Skatteverket och TeliaSonera.

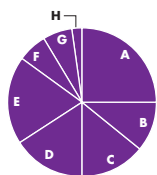
Fastighetsbestånd proforma per 31 december 2005<sup>1)</sup>

	Antal fastigheter			Yta, tkvm			Bokfört värde, Mdkr		
	Fabege	Tornet	Fabege, inkl Tornet	Fabege	Tornet	Fabege, inkl Tornet	Fabege	Tornet	Fabege, inkl Tornet
Stockholms innerstad	40	3	43	335	24	359	9,2	0,6	9,8
Kista	21	–	21	294	–	294	3,4	–	3,4
Solna	19	3	22	233	95	328	3,1	1,1	4,2
Övriga norra Stockholm	82	6	88	375	126	501	3,0	1,6	4,6
Övriga södra Stockholm	55	27	82	498	181	679	3,5	1,4	4,9
<b>Totalt, Stockholm</b>	<b>217</b>	<b>39</b>	<b>256</b>	<b>1 735</b>	<b>426</b>	<b>2 161</b>	<b>22,2</b>	<b>4,7</b>	<b>26,9</b>
Göteborg	–	46	46	–	215	215	–	2,0	2,0
Malmö	–	14	14	–	183	183	–	2,2	2,2
Övrigt	4	5	9	10	58	68	0,1	0,2	0,3
<b>Totalt</b>	<b>221</b>	<b>104</b>	<b>325</b>	<b>1 745</b>	<b>882</b>	<b>2 627</b>	<b>22,3</b>	<b>9,1</b>	<b>31,4</b>

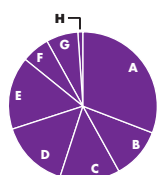
	Hyresvärde, Mkr			Ekonomisk uthyrningsgrad, %			Kontrakterade hyresintäkter, Mkr		
	Fabege	Tornet	Fabege, inkl Tornet	Fabege	Tornet	Fabege, inkl Tornet	Fabege	Tornet	Fabege, inkl Tornet
Stockholms innerstad	727	50	777	89	98	89	645	49	694
Kista	358	–	358	84	–	84	300	–	300
Solna	350	95	445	83	84	83	291	80	371
Övriga norra Stockholm	370	140	510	88	86	87	326	120	446
Övriga södra Stockholm	442	156	598	86	87	86	379	136	515
<b>Totalt, Stockholm</b>	<b>2 247</b>	<b>441</b>	<b>2 688</b>	<b>86</b>	<b>87</b>	<b>86</b>	<b>1 941</b>	<b>385</b>	<b>2 326</b>
Göteborg	–	201	201	–	93	93	–	187	187
Malmö	–	198	198	–	94	94	–	186	186
Övrigt	11	53	64	90	55	61	10	29	39
<b>Totalt</b>	<b>2 258</b>	<b>893</b>	<b>3 151</b>	<b>86</b>	<b>88</b>	<b>87</b>	<b>1 951</b>	<b>787</b>	<b>2 738</b>

## Hyresvärde



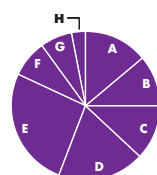
<b>A</b>	Stockholms innerstad 25%
<b>B</b>	Kista 11%
<b>C</b>	Solna 14%
<b>D</b>	Övriga norra Stockholm 16%
<b>E</b>	Övriga södra Stockholm 19%
<b>F</b>	Göteborg 6,5%
<b>G</b>	Malmö 6,5%
<b>H</b>	Övrigt 2%

## Bokfört värde



<b>A</b>	Stockholms innerstad 31%
<b>B</b>	Kista 11%
<b>C</b>	Solna 13%
<b>D</b>	Övriga norra Stockholm 15%
<b>E</b>	Övriga södra Stockholm 16%
<b>F</b>	Göteborg 6%
<b>G</b>	Malmö 7%
<b>H</b>	Övrigt 1%

## Yta



<b>A</b>	Stockholms innerstad 14%
<b>B</b>	Kista 11%
<b>C</b>	Solna 12%
<b>D</b>	Övriga norra Stockholm 19%
<b>E</b>	Övriga södra Stockholm 26%
<b>F</b>	Göteborg 8%
<b>G</b>	Malmö 7%
<b>H</b>	Övrigt 3%

1) Fastigheter som avyttrats under 2005 med frånträde 2006 ingår inte i proforma fastighetsbestånd. Fabege har förvärvat två fastigheter i Stockholm under 2006, Klampen 10 samt Aeolus 1, vilka har inkluderats i fastighetsbestånd proforma per 31 december 2005.

Finansiell information<sup>1)</sup>

	2005 proforma					
	2005 <sup>2)</sup>	2004 <sup>2)</sup>	2003 <sup>3)</sup>	Efter Förvärvet	Efter Erbjudandet	
					Aktie- alternativet	Kontant- alternativet
<b>Utdrag ur resultaträkningar, Mkr</b>						
Hysesintäkter	2 778	2 169	1 994	2 710	2 710	2 710
Driftsöverskott	1 722	1 312	1 195	1 658	1 658	1 658
Bruttoresultat	1 714	1 299	1 030	1 647	1 647	1 647
Realiserad värdeförändring/Resultat fastighetsförsäljningar	859	128	740	–	–	–
Orealiserad värdeförändring, fastigheter	844	23	–	917	917	917
Nedskrivningar	–	–	–205	–	–	–
Rörelseresultat	3 349	1 361	1 512	2 413	2 413	2 413
Resultat efter finansiella poster	2 761	970	826	1 842	1 842	1 827
Resultat efter skatt	2 666	1 384	718	1 326	1 326	1 316
Minoritetens andel av resultatet	10	68	–	87	4	4
<b>Utdrag ur balansräkningar, Mkr</b>						
Förvaltningsfastigheter	21 296	36 379	16 580	31 379	31 379	31 379
Övriga materiella anläggningstillgångar	11	32	15	18	18	18
Finansiella anläggningstillgångar	330	830	2 305	461	461	461
Omsättningstillgångar	4 185	864	313	843	843	843
Likvida medel	71	298	1 139	71	71	71
Eget kapital	10 727	11 330	6 389	11 392	11 392	10 727
varav minoritetens andel av eget kapital	–	224	–	665	–	–
Avsättningar	1 356	1 946	793	1 744	1 744	1 744
Räntebärande skulder	12 503	23 703	12 108	17 828	17 828	18 493
Ej räntebärande skulder	1 307	1 424	1 062	1 808	1 808	1 808
Balansomslutning	25 893	38 403	20 352	32 772	32 772	32 772
<b>Nyckeltal</b>						
Överskottsgrad, %	62,0	60,5	60,5	61,1	61,1	61,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	2,4	2,1	2,3	2,3	2,3
Sysselsatt kapital, Mkr	23 230	35 033	18 497	29 220	29 220	29 220
Soliditet, %	41,4	29,5	31,4	34,8	34,8	32,7
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	2,1	1,9	1,6	1,6	1,7
Belåningsgrad, %	58,7	65,1	73,0	56,8	56,8	58,9
Avkastning på eget kapital, %	24,2	17,4	11,4	11,6	11,6	12,3
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,7	7,1	8,1	8,7	8,7	8,7
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder, %	3,65	3,91	5,31	4,02	4,02	3,95
Fastighetsförvärv samt invest. i befintliga fastigheter, Mkr	3 741	22 042	1 766	e.t.	e.t.	e.t.
Fastighetsförsäljningar, försäljningspris, Mkr	13 771	2 728	5 487	e.t.	e.t.	e.t.
Medeltal anställda	173	182	152	232	232	232

1) För information om principerna för hur den finansiella informationen är beräknad och sammanställd samt för ytterligare information om Fabege's finansiella ställning, se avsnittet *Finansiell information i sammandrag, Fabege* i Prospektet. För information om proformaräkenskaper, se avsnittet *Fabege efter förvärv av Tornet – Finansiell översikt – Proforma* i Prospektet.

2) Räkenskaperna för 2005 och 2004 har upprättats respektive omräknats enligt IFRS.

3) Räkenskaperna för 2003 är upprättade enligt Redovisningsrådets rekommendationer.

### Finansiering

Fabeges verksamhet finansieras med eget kapital och skulder, där huvuddelen av skulderna utgörs av räntebärande skulder.

Proforma efter Förvärvet uppgick Fabeges eget kapital per 31 december 2005 till 11 392 Mkr innebärande en soliditet om 35 procent. Räntebärande skulder uppgick proforma till 17 828 Mkr innebärande en skuldsättningsgrad om 1,6. Den genomsnittliga räntesatsen uppgick proforma till 4,02 procent.

Lånens genomsnittliga räntebindningstid proforma inklusive effekter av nyttjade derivatinstrument uppgick proforma per 31 december till 23 månader. Belåningsgraden uppgick proforma per 31 december 2005 till 57 procent.

Givet full anslutning till Kontantalternativet i Erbjudandet kommer Fabeges soliditet och belåningsgrad proforma per 31 december 2005 att uppgå till 33 respektive 59 procent. Givet full anslutning till Aktiealternativet kommer soliditeten och belåningsgraden proforma per 31 december 2005 att uppgå till 35 respektive 57 procent.

	Räntefälllostruktur		Lånefälllostruktur	
	Fabege proforma efter Förvärvet		Fabege proforma efter Förvärvet	
31 december 2005	Lånebelopp, Mkr	Snittränta, %	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
< 1 år	6 225	2,80	3 675	2 418
1–2 år	3 396	3,90	46	46
2–3 år	3 885	4,73	–	–
3–4 år	2 845	5,35	2 255	2 156
4–5 år	500	6,08	11 552	7 665
> 5 år	590	4,76	5 540	5 156
<b>Totalt</b>	<b>17 441</b>	<b>4,02</b>	<b>23 068</b>	<b>17 441</b>
Undervärde derivat	387			387
<b>Totalt inklusive derivat</b>	<b>17 828</b>			<b>17 828</b>

### Aktiekapital och aktieägare

Fabeges aktie är sedan den 1 februari 1990 noterad på Stockholmsbörsen. Aktien är noterad på O-listan (Attract 40) under kortnamnet "FABG". ISIN-koden är SE0000950636. En handelspost omfattar 100 aktier.

Nedanstående tabell visar aktieägarstrukturen i Fabege per 31 januari 2006 uppdaterad för därefter kända förändringar samt en redovisning av innehav av de aktier i Tornet som ej innehas av Fabege per samma datum. Vidare redovisas påverkan på Fabeges aktieägarstruktur efter Erbjudandet givet att samtliga aktieägare accepterar Aktiealternativet.

Ägare <sup>1)</sup>	Aktier i Fabege	Aktier i Tornet	Antal aktier i Fabege efter Erbjudandet	Kapital/röster i Fabege efter Erbjudandet, %
Brinova	9 667 415	–	9 667 415	9,6
Öresund	8 268 600	–	8 268 600	8,2
AMF pension	4 600 000	–	4 600 000	4,6
Robur fonder <sup>2)</sup>	3 253 587	158 200	3 411 787	3,4
SEB fonder	3 052 680	2 020	3 054 700	3,0
SHB/SPP fonder <sup>3)</sup>	2 774 749	–	2 774 749	2,8
Maths O Sundqvist	2 154 022	–	2 154 022	2,1
HQ Fonder	2 143 693	–	2 143 693	2,1
CitiBank Lux Fonder	1 576 126	–	1 576 126	1,6
Första AP-fonden	1 209 950	–	1 209 950	1,2
Färgax Förvaltnings AB	1 205 000	–	1 205 000	1,2
Mats Qviberg	1 136 893	–	1 136 893	1,1
Länsförsäkringar fonder <sup>4)</sup>	1 032 680	32 775	1 065 455	1,1
Övriga	54 097 329	4 360 340	58 457 669	58,0
<b>Totalt</b>	<b>96 172 724</b>	<b>4 553 335</b>	<b>100 726 059</b>	<b>100,0</b>

1) Baseras på ägartabeller per 31 januari 2006 för Fabege respektive Tornet. Källa: SIS Ägarservice och VPC.

2) Med Robur fonders innehav i Tornet avses Real Invests innehav.

3) Med SHBs innehav i Tornet avses SHB S.A.s innehav.

4) Med Länsförsäkringar fonders innehav i Tornet avses Länsförsäkringar fastighetsfonds innehav.

*Utdelningspolicy*

Fabege skall som utdelning till aktieägarna lämna den del av Bolagets vinster som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Under rådande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar.

**Styrelse, ledande befattningshavare, anställda, rådgivare och revisorer**

Styrelsen för Fabege består av Mats Qviberg (Ordförande), Sven-Åke Johansson (vice Ordförande), Stefan Dahlbo, Göte Dahlin, Märtha Josefsson, Erik Paulsson och Maths O. Sundqvist. Fabeges koncernledning består av Erik Paulsson (VD), Olle Knaust (vice VD, Ekonomi- och finanschef), Roger Johansson (Administrativ chef), Mats Berg (Informationschef), Christian Hermelin (Chef Projekt & utveckling), Anders Hörnqvist (Fastighetschef) och Mia Halldén (VD-assistent). Antalet anställda i Koncernen uppgick proforma per 31 december 2005 till 232.

I samband med Erbjudandet bistår Hagströmer & Qviberg som finansiell rådgivare och Advokatfirman Glimstedt som juridisk rådgivare. Bolagets revisorer är Deloitte AB med huvudansvarig revisor Svante Forsberg.

För mer information, se avsnittet *Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer* i Prospektet samt *Fabeges Årsredovisning 2005*.



# Legala frågor och övrig information

*Nedanstående avsnitt avser Fabege före Förvärvet. För information om Tornet se Tornets årsredovisning för 2005.*

## Väsentliga avtal

### Hyresavtal

Fabege har ett stort antal kommersiella hyresavtal med varierande löptider. Uppsägningstiderna varierar men understiger normalt inte nio månader. De flesta hyresavtal är upprättade i enlighet med Sveriges Fastighetsägares standardavtal. Fabege är inte beroende av något enskilt hyresavtal för sin verksamhet eller lönsamhet.

### Kreditavtal

Fabege har ingått kreditavtal med flera banker i syfte att finansiera sitt fastighetsbestånd. Det är till övervägande del fråga om lån mot säkerhet i pantbrev enligt respektive kreditinstituts standardvillkor. Vissa kreditgivare har ställt sedvanliga krav på soliditet. Säkerheten för Fabeges krediter utgörs huvudsakligen av fordringar mot dotterbolag, vilka fordringar i sin tur är säkerställda med pantbrev i dotterbolagens fastigheter. Bolaget bedömer att kreditavtalen har ingåtts på villkor som kan anses sedvanliga på den svenska marknaden.

### Förvärv och försäljningar

Bolaget har sedan den 1 januari 2005 genomfört ett stort antal direkta och indirekta förvärv och försäljningar av fastigheter. Bolaget bedömer att avtalen för dessa transaktioner har ingåtts på sedvanliga villkor. I samband med ett fåtal försäljningar har det ställts ut så kallade säljarreverser. Dessa fordringar ingår i balansräkningsposten ”Övriga fordringar” i Fabeges årsredovisning för 2005.

Den 23 december 2005 träffade Fabege en överenskommelse med Ratos och LBREP om förvärv av samtliga aktier i LRT Holding Company AB, vilket via det helägda dotterbolaget LRT Acquisition AB äger aktier i Tornet motsvarande 82,4 procent av antalet utestående aktier och röster. Aktierna i LRT Holding Company AB förvärvades till ett pris motsvarande 146 kronor per aktie i Tornet. Utöver aktierna i Tornet ingick i Förvärvet även likvida medel om 12 Mkr samt vissa skattemässiga underskottsavdrag. Aktierna i LRT Holding Company AB och därmed indirekt aktierna i Tornet tillträdde av Fabege den 1 februari 2006 efter att samtliga villkor för Förvärvet uppfyllts. Endast begränsade garantier lämnades av säljaren.

## Tvister

För verksamheten vanligen förekommande tvister om förfallna hyresbelopp förekommer i mindre omfattning. Det finns inte i övrigt några för styrelsen kända tvister som skulle kunna medföra rättsligt förfarande och väsentlig påverka Fabeges finansiella ställning.

## Miljöfrågor

Miljöarbetet inom Fabege är långsiktigt och målinriktat. Det bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling. Huvuddelen av fastigheterna har miljöinventerats. Det har då konstaterats att vissa fastigheter har begränsade föroreningar. Bolagets bedömning är dock att eventuella kostnader som kan vara förenade med sådana föroreningar inte är väsentliga. Det finns inga förelägganden riktade mot Bolaget enligt vilka Bolaget är skyldigt att vidta efterbehandlingsåtgärder.

## Immateriella rättigheter

Fabege är registrerad innehavare av ordmärket Fabege i tillämpliga klasser nationellt i Sverige och Norge. Fabege har registrerat domännamnen [www.fabege.se](http://www.fabege.se).

## Tillstånd och föreskrifter

Styrelsen för Fabege bedömer att Bolaget uppfyller gällande regler och bestämmelser samt innehar erforderliga tillstånd med avseende på dess verksamhet.

## Försäkringar

Enligt styrelsens bedömning har Fabege ett fullgott försäkringsskydd med hänsyn till Bolagets nuvarande verksamhet och omfattning.

## Transaktioner och avtal med närstående parter

Erik Paulsson tillsammans med familj och bolag har ett bestämmande inflytande i PEAB AB (publ). Under åren 2003–2005 har Fabege haft intäkter från hyresverksamhet uppgående till 49 Mkr från PEAB-koncernen. Fabege har under 2003–2005 erlagt entreprenadsättningar till PEAB-koncernen med 1 485 Mkr. Under 2003–2005 har avtal tecknats med PEAB om försäljning respektive förvärv av fastigheter för 453 Mkr respektive 13 Mkr. Transaktionerna bedöms ha skett på marknadsmässiga villkor.

Utöver de avtal som redogjorts för ovan har Fabege och dess dotterbolag inte något avtal eller annat förhållande med intressebolag eller närstående (inklusive ledningspersonal). Inte heller har Fabege eller dess dotterbolag under föregående eller innevarande räkenskapsår – direkt eller indirekt – haft del i någon affärstransaktion med styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Bolaget som varit av ovanlig till sin karaktär eller avseende villkoren. Inte heller har Fabege utfärdat några lån, garantier eller borgensförpliktelser till förmån för styrelseledamot, ledande befattningshavare eller revisor i Bolaget.

### Ytterligare information

#### *Personer med anmälningsskyldiga innehav*

Utöver medlemmarna med insynsställning i Fabeges förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan, finns såvitt Bolaget känner till, ingen större aktieägare vars aktieinnehav är anmälningsskyldigt enligt noteringsavtalet med Stockholmsbörsen eller tillämplig svensk lagstiftning. Ingen av Bolagets större aktieägare har aktier med olika röstvärde.

#### *Aktieägaravtal*

Styrelsen i Fabege känner inte till några aktieägaravtal avseende aktierna i Fabege.

#### *Konvertibla skuldebrev*

När Fabege år 2004 förvärvade Gamla Fabege valde mer än 1 000 aktieägare i Gamla Fabege alternativet att få betalt för sina aktier i form av ett konvertibelt förlagslån, så kallade konvertibler. Totalt emitterades då 6 055 578 konvertibler motsvarande 639 Mkr. Konvertibelns nominella belopp om 105,50 kronor, löper med 5,25 procents ränta och förfaller till betalning den 1 oktober 2009. Konvertibelns kan under löptiden konverteras till en Fabegeaktie. Under 2005 har konverteringskursen omräknats till 85,70 kr till följd av utdelningen av Wihlborgs Syd. Per 28 februari 2006 fanns fortfarande nominellt 50 Mkr av konvertibellånet utestående. Om samtliga kvarvarande konvertibler konverteras till aktier tillkommer ytterligare 586 359 aktier innebärande en utspädning om 0,6 procent.

#### *Incitamentprogram*

Fabege har tagit initiativ till bildandet av en vinstandelsstiftelse som omfattar samtliga tillsvidareanställda. Fabege avsätter varje år medel till stiftelsen som en andel av Fabeges vinst, i syfte att premiera de anställdas arbetsinsatser inom Fabege. Varje årlig avsättning förvaltas som en särskild fond, med de anställda under året närmast före avsättningen som destinatärskrets. Alla heltidsanställda erhåller en lika stor andel i vinstandelsstiftelsen. De belopp som avsätts till stiftelsen samt avkastningen därav investeras huvudsakligen i aktier i Fabege. Utbetalning från stiftelsen görs från stiftelsen till respektive fonds destinatärer under femte året efter det att avsättningen tillfördes stiftelsen. Härigenom ges personalen ett ökat incitament att bidra till Fabeges resultat- och kursutveckling. Totalt äger vinstandelsstiftelsen 387 724 aktier, motsvarande 0,4 procent av kapital och röster i Fabege.

#### *Innehav av aktier eller andelar*

För information om företag i vilka Fabege innehar en andel som kan förväntas ha väsentlig betydelse för bedömningen av Fabeges egna tillgångar och skulder, finansiella situation eller vinster och förluster hänvisas till not 20 och 21, sidorna 54 och 55 i Fabeges årsredovisning 2005.

#### *Pågående skatteärenden*

Som tidigare har rapporterats beslöt Länsrätten i Stockholms län den 14 januari 2005 att avslå Fabeges överklagande i det pågående skatteärendet avseende omprövning av 2002 års inkomsttaxering.

Den beslutade höjningen av Fabeges taxerade inkomst beror på att Skatteverket ansett att en utdelning från ett dotterbolag till Fabege Storstockholm AB är skattepliktig. Detta har sin grund i att Skatteverket omklassificerat Fabege Storstockholm AB från ett fastighetsförvaltande bolag till ett bolag som bedriver handel med fastigheter.

Länsrättens dom innebär att Skatteverkets beslut att upp-taxera bolaget med 346 Mkr kvarstår, vilket motsvarar en skattekostnad inklusive ränta om cirka 107 Mkr. Bolaget delar ej denna bedömning och har överklagat Länsrättens dom till Kammarrätten. Bolagets uppfattning är att beslutet ej kommer att leda till någon utbetalning varför Skatteverkets beslut tills vidare betraktas som en ansvarsförbindelse.

#### **Tillhandahållande av handlingar**

Alla rapporter, brev och andra handlingar, historisk finansiell information, värderingar eller utlåtanden som utfärdats av sakkunnig på Fabeges begäran och som till någon del ingår i eller hänvisas till i Prospektet kan på begäran inspekteras hos Fabege. Historisk finansiell information, bolagsordning samt all offentliggjord information finns att tillgå i elektronisk form på Fabeges hemsida ([www.fabege.se](http://www.fabege.se)). Finansiell information om Fabege och dess dotterbolag kan även beställas direkt från Fabege.



**Fabege AB** (publ)

Box 888, 131 25 Nacka

Besök: Gustaf de Lavals torg 8

131 60 Nacka

Telefon: 08-555 148 00

Fax: 08-555 148 01

[www.fabege.se](http://www.fabege.se), [info@fabege.se](mailto:info@fabege.se)

Organisationsnummer:

556049-1523

Styrelsens säte: Stockholm

**Ny postadress  
från 10 april 2006 är:**

Fabege AB (publ)

Box 730

169 27 Solna

Besök: Dalvägen 8

169 56 Solna