

# Fabege Delårsrapport

## Januari–september 2008

- **Hysesintäkterna ökade till 1 674 Mkr (1 534)**
- **För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,5 procent och driftsöverskottet med 6,8 procent**
- **Resultat efter skatt uppgick till 251 Mkr\* (1 178) och vinst per aktie efter utspädning till 1,50 kr\* (6,39)**
- **Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 143 Mkr (207) och orealiserade till -460 Mkr (610).**
- **Positiv värdetillväxt i projektportföljen**
- **Eget kapital per aktie uppgick till 65 kr (67)**

### Fabege i sammandrag

	2008 jan–sept	2007 jan–sept	2007 jan–dec
Hyresintäkter, Mkr	1 674	1 534	2 066
Driftsöverskott, Mkr	1 084	968	1 312
Resultat efter finansiella poster, Mkr	62*	1 390	2 066
Resultat efter skatt, Mkr	251*	1 178	1 812
Resultat löpande förvaltning, Mkr	435	479	643
Vinst per aktie efter utspädning, kr	1,50*	6,39	9,98
Överskottsgrad, %	65	63	64
Soliditet, %	34	39	36
Uthyrningsgrad, %	93	91	92

\* I resultatet ingår orealiserade negativa värdeförändringar på fastigheter med 460 Mkr. Motsvarande period förra året ingick orealiserade positiva värdeförändringar om 610 Mkr i resultatet.

## VD-kommentar

*Inget ont som inte har något gott med sig!*

”IT-kraschen 2001 drabbade Stockholm mer än någon annan marknad och ännu idag har Stockholm trots flera års bra konjunktur inte till fullo återhämtat sig, utan har fortfarande cirka 10 procent total vakans. En sådan hög vakans driver varken hyror eller nyproduktion. Faktum är att Stockholm denna konjunkturtopp har både väsentligt lägre hyresnivå och nyproduktion än tidigare konjunkturtoppar. Tack vare IT-kraschen kan vi förmodligen se fram mot en stabil hyresutveckling i Stockholm – trots vikande konjunktur.

Fabege har genomfört en stark koncentration av verksamheten och har idag huvuddelen av fastighetsbeståndet i kontorslägen som är attraktiva oavsett konjunkturläge. Vårt fokus att höja både kvaliteten och effektiviteten i förvaltningen, bland annat genom lokal närvaro och väl samlade bestånd, bidrar redan med förbättrat resultat och förbättrade nyckeltal, men den största vinsten räknar vi med skall visa sig på längre sikt genom långa stabila relationer med kunderna.

Fabege är väl rustat för den lågkonjunktur som vi har framför oss. Oron på finansmarknaden har inte påverkat bolagets tillgång till kapital och det finansiella utrymmet är fortsatt stabilt.



Christian Hermelin, VD

Sjunkande marknadsräntor är redan en realitet och vi tror på stabila hyresintäkter framöver.”

*Christian Hermelin, VD*

## Detta är Fabege

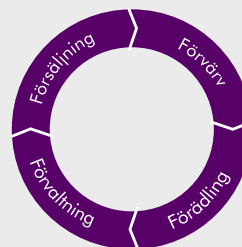
*Ett starkt koncentrerat och fokuserat fastighetsbolag*

Fabege erbjuder effektiva och hyresgästpassade lokaler för främst kontor men även butiker och andra verksamheter i Stockholmsområdet. Bolaget såväl förvaltar som förädlar fastigheter och projektutveckling har en framträdande plats i koncernen.

Fastighetsbeståndet är starkt koncentrerat till ett begränsat antal välbelägna delmarknader med hög utvecklingspotential. Huvuddelen av fastigheterna finns i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad där Fabege har starka marknadspositioner.

## Fabeges affärsmodell

Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt förändringar i fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.



### Förvärv

Förvärva fastigheter med bättre tillväxtpotentialer än befintliga förvaltningsfastigheter

### Förvaltning

Kundnära förvaltning för att minska vakans och öka driftnettot

### Förädling

Utveckla potentialen i förädlings- och projektportföljen

### Försäljning

Avyttra fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer

## Tredje kvartalet i korthet

Under det tredje kvartalet var det en fortsatt gynnsam marknad för kommersiella lokaler i Stockholm. Efterfrågan på flexibla och effektiva kontor var god med stabila hyresnivåer, även om en viss försiktighet till följd av den finansiella oron kunde märkas. Fabeges hyresintäkter visade en fortsatt god tillväxt under kvartalet och ökade med 7 procent jämfört med motsvarande period förra året. Uthyrningsgraden om 93 procent var oförändrad jämfört med föregående kvartal och 2 procentenheter bättre än vid motsvarande tidpunkt förra året.

Resultat efter skatt uppgick till -272 Mkr (313). I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter om -453 Mkr (216). Fastighetsvärdena påverkades negativt av ökade avkastningskrav som dock delvis motverkades av ökade kassaflöden i fastigheter (se även sid 4). Uppskjuten skatt upp-

gick till 106 Mkr (-112), främst på grund av upplösning av uppskjuten skatt i samband med orealiserade värdeförändringar på fastigheter.

Överskottsgraden uppgick till 65 procent (67).

Nyuthyrningen uppgick till ett samlat kontrakterat årsvärde om 34 Mkr (128) medan nettouthyrningen var -8 Mkr (66). Justerad för större projektuthyrningar var nyuthyrningen i förvaltningsfastigheter i nivå med tredje kvartalet förra året. Omförhandlingar under kvartalet medförde ökade årliga hyresintäkter om 4 Mkr.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen steg under kvartalet med 49 punkter till 5,11 procent.

Substansvärdet per aktie uppgick per 30 september till 73 kr (76) exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter.

## Intäkter och resultat <sup>1)</sup>

Resultat efter skatt uppgick för perioden januari-september till 251 Mkr (1 178). Vinst per aktie efter utspädning uppgick till 1,50 kr (6,39). Resultat efter finansiella poster uppgick till 62 Mkr (1 390).

Hysesintäkterna var 1 674 Mkr (1 534) och driftöverskottet 1 084 Mkr (968). Ökningen av hyresintäkter består av nettotillskott av fastigheter samt hyrestillväxt i befintligt bestånd. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5,5 procent och driftöverskottet med 6,8 procent. Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 143 Mkr (207) respektive -460 Mkr (610). Värdeförändringar på räntederivat var -45 Mkr (38). Räntenettet uppgick till -603 Mkr (-444).

Höjningen av den allmänna räntenivån avspeglas i Fabeges ökade räntekostnader under perioden.

## Finansiering

Fabege, vars långgivare utgörs av de stora nordiska bankerna, arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka har en genomsnittlig kreditbindningstid om 4,5 år. Den finansiella turbulensen under perioden har därför inte påverkat bolagets tillgång till kapital. Däremot har de högre marknadsräntorna fått effekt i räntenettet. Den genomsnittliga räntan har under perioden ökat med 0,83 procent och uppgick vid utgången av september till 5,11 procent exklusive och 5,12 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Fabeges strategi att använda en kort räntebindning för att över tiden erhålla lägre räntekostnader innebär att förväntade kommande räntesänkningar snabbt får genomslag. Outnyttjade lånelöften uppgick till 1 928 Mkr. Beslutat investeringsprogram rymms inom Fabeges lånekapacitet. Under tredje kvartalet har en nyfinansiering gjorts av det delägda projektet Paradiset 29.

Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker utestående certifikat. Den minskade efterfrågan i certifikatmarknaden under perioden har medfört att belåningen växlats över till långfristiga krediter. Utestående certifikat uppgick per 30 september till 2 565 Mkr.

I den totala lånevolymen per 30 september ingick lånebelopp för pågående projekt med 743 Mkr, vars räntor om 26 Mkr aktiverats.

Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 6 månader (3 månader), inklusive effekter av derivatinstrument. Fabeges derivatportfölj uppgick till 6 100 Mkr med beräknade löptider upp till

4,1 år. Portföljen har gett ett positivt bidrag till periodens räntenetto om 34 Mkr.

## Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 10 646 Mkr (11 415) och soliditeten till 34 procent (36).

Eget kapital per aktie uppgick till 65 kr (67). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 73 kr (76).

Fabege arbetar med kostnadsänkande derivat och räntebindningen i låneportföljen avser främst derivataffärerna.

## Fabeges fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter samt projektutveckling är starkt koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader.

Den 30 september ägde Fabege 158 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,4 Mdr, en uthyrbar yta om 1,5 miljoner kvm och ett bokfört värde inklusive projektfastigheter om 30,2 Mdr.

Av hyresvärdet avsåg 97 procent kommersiella lokaler medan 3 procent avsåg bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 93 procent (91). För förvaltningsfastigheter uppgick uthyrningsgraden till 95 procent (95).

Nyuthyrningen uppgick under perioden till 160 Mkr (256) medan nettouthyrningen var 4 Mkr (133). Två större förutsedda uppsägningar om totalt 52 Mkr i blivande projektfastigheter hade väsentlig påverkan på nettouthyrningen.

Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt (64 kontrakt om totalt 42 036 kvm) ökade med i genomsnitt 15 procent.

### Utvecklingen på Fabeges huvudmarknader

Det var fortfarande god efterfrågan på effektiva och flexibla kontor i Stockholm under det tredje kvartalet. En viss försiktighet kunde dock märkas i spåren av den finansiella oron.

*Stockholm City:* fortsatt stabil marknad med god efterfrågan. Fabeges utbud av lokaler är dock begränsat till följd av låg vakans och koncentrerat till ett fåtal fastigheter.

*Övriga innerstadsdelmarknader:* på Kungsholmen och Södermalm är marknadsläget gott. Östra delen av Kungsholmen påver-

## Ränteförfallostruktur per 2008-09-30

	Lånebelopp Mkr	Snittränta %	Andel %
< 1 år	15 555	5,31	84
1–2 år	2 097	4,11	11
2–3 år	400	3,93	2
3–4 år	500	3,95	3
4–5 år	0	0	0
> 5 år	0	0	0
<b>Totalt</b>	<b>18 552</b>	<b>5,11</b>	<b>100</b>
Undervärde derivat	31		
<b>Totalt inkl derivat</b>	<b>18 583</b>		

<sup>1)</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värden för perioden jan–sep 2007 och för balansposter per 2007-12-31.

## Låneförfallostruktur per 2008-09-30

	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
< 1 år*	8 620	2 759
1–2 år	1 547	1 397
2–3 år	4 500	4 500
3–4 år	4 000	3 306
4–5 år	4 000	3 900
> 5 år	2 813	2 690
<b>Totalt</b>	<b>25 480</b>	<b>18 552</b>
Undervärde derivat		31
<b>Totalt inkl derivat</b>		<b>18 583</b>

\*Inklusive certifikatprogram 5 000 Mkr.

kas positivt av närheten till Centralstationen och framväxten av ett förnyat västra City. Även för västra Kungsholmen är trenden positiv när området utvecklas och förnyas. Marknaden på Södermalm, där Fabege äger tre fastigheter, kan karakteriseras som stabil med låg vakansgrad.

**Solna:** Fabeges viktigaste delmarknader i Solna är Arenastaden (vid Solna Station) och Solna Business Park. Intresset för att etablera kontor i Arenastaden ökar stadigt. Den nya nationalarenan Swedbank Arena och Skandinavians största köpcentrum Mall of Scandinavia beräknas börja byggas våren 2009 och planeras vara färdigställda 2012. I Solna Business Park är det fortsatt god efterfrågan på lokaler, dock är Fabeges utbud litet till följd av en hög uthyrningsgrad.

**Hammarby Sjöstad:** marknaden är ännu under utveckling. Upprustningen och förnyelsen av det tidigare industriområdet gör det successivt till ett allt mer attraktivt kontorsläge.

### Förändringar i fastighetsbeståndet

Under perioden januari–september 2008 förvärvades 2 fastigheter för 201 Mkr medan 12 fastigheter avyttrades för 1 957 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före skatt om 143 Mkr och efter skatt

om 311 Mkr. Affärerna under perioden medförde ytterligare koncentration av beståndet till de prioriterade delmarknaderna som per sista september svarade för 92 procent av det totala fastighetsvärdet i koncernen.

### Värdeförändringar på fastigheter

Cirka 30 procent av fastigheterna har externvärderats per 30 september och resterande har internvärderats med utgångspunkt i senaste värderingen. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 30 september till 30,2 Mdr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under tredje kvartalet till -453 Mkr (216). Negativa värdeförändringar avsåg nedskrivningar till följd av ökade avkastningskrav.

Det genomsnittliga direktavkastningskravet har ökat med 25 punkter sedan årsskiftet, men nettoeffekten på fastighetsvärdet har blivit väsentligt lägre genom positiva värdeförändringar till följd av förbättrade kassaflöden i fastigheter. Fabeges projektinvesteringar (se nedan) är framtidsinriktade och ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

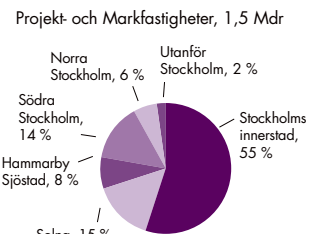
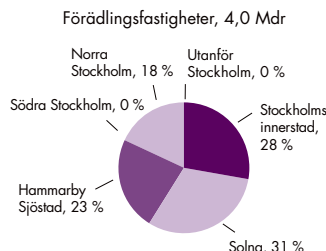
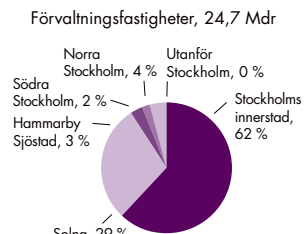
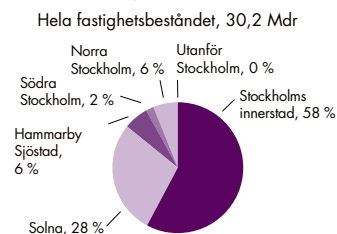
### Fastighetsbestånd 2008-09-30

Marknadssegment	30 september 2008					1 januari–30 september 2008		
	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta Tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
<b>Fastighetsinnehav</b>								
Förvaltningsfastigheter <sup>1)</sup>	93	1 077	24 706	1 966	95	1 398	-355	1 043
Förädlingsfastigheter <sup>1)</sup>	36	301	3 954	354	84	213	-99	114
Mark o projektfastigheter <sup>1)</sup>	29	79	1 509	55	48	35	-24	11
<b>Summa</b>	<b>158</b>	<b>1 457</b>	<b>30 169</b>	<b>2 375</b>	<b>93</b>	<b>1 646</b>	<b>-478</b>	<b>1 168</b>
Varav Innerstaden	50	557	17 362	1 222	95	877	-224	653
Varav Solna	34	491	8 481	728	91	490	-118	372
Varav Hammarby Sjöstad	13	146	1 740	174	81	105	-56	49
Varav Södra Stockholm	14	47	772	59	89	41	-13	28
Varav Norra Stockholm	46	216	1 791	192	94	133	-67	66
Varav utanför Stockholm	1	0	23	0	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>158</b>	<b>1 457</b>	<b>30 169</b>	<b>2 375</b>	<b>93</b>	<b>1 646</b>	<b>-478</b>	<b>1 168</b>
Kostnader för uthyrning, projektutveckling- och fastighetsadm.								-77
<b>Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadm.</b>								<b>1 091 <sup>2)</sup></b>

<sup>1</sup> Se definitioner på sid 10.

<sup>2</sup> Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2008-09-30 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 091 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 084 Mkr förklaras av att driftsöverskott från sålda fastigheter exkluderats och förvärvade/färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden jan–sep 2008.

### Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde



## Fastighetsförsäljningar

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Marievik 14	Marievik	Kontor	16 923
Marievik 19	Marievik	Kontor	20 706
Verdandi 9	Vasastan	Bostäder	1 399
Landbyska Verket 10	Östermalm	Kontor	1 266
Krejaren 2	Östermalm	Mark	–
<b>Kvartal 2</b>			
Axet 1/Bladet 1	Bergshamra	Kontor	31 688
Gräddö 2&4	Farsta	Kontor	14 321
Kurland 17	Vasastan	Kontor	1 798
Ånsta 20:17	Örebro	Industri	3 011
<b>Kvartal 3</b>			
Kallhäll 9:35	Kallhäll	Mark	–
<b>Totalt fastighetsförsäljningar januari–september 2008</b>			<b>91 112</b>

## Fastighetsförvärv

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Uarda 2	Arenastaden	Lager	5 586
Krejaren 2	Östermalm	Mark	–
<b>Totalt fastighetsförvärv januari–september 2008</b>			<b>5 586</b>

## Projekt och investeringar

Totalt investerades 1 391 Mkr (587) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Paradiset 29 och Bocken 35,46.

Under perioden har projektfastigheterna Lammet 17 och Läraren 13 överförts till förvaltningsbeståndet efter att projekten färdigställts. Lammet 17, med Unionen som största hyresgäst, omfattar cirka 6 800 kvm i ett strategiskt läge mellan Centralstationen och Citys kommersiella centrum. Läraren 13, cirka 6 800 kvm i ett attraktivt läge vid det förnyade Norra Bantorget, är med nya hyresgäster som Sveaskog och Tiger i det närmaste fullt uthyrd.

### Större projekt (se även tabell Pågående projekt)

Projektet i Bocken 35 och 46 vid Lästmakargatan–Regeringsgatan i City, fortskrider enligt plan och beräknas vara färdigställt under fjärde kvartalet 2009.

Projektet i Paradiset 29/Lindhagen på Kungsholmen, som kommer att omfatta totalt 36 200 kvm handelsytor, kontor och parkering, fortgår planenligt. Uthyrningsarbetet avseende kontorsdelen har under hösten intensifierats ytterligare. Fastigheten certifierades som GreenBuilding enligt EU-kommissionens GreenBuilding-program under det tredje kvartalet. Detta innebär att kravet på att byggnaden ska använda 25 procent mindre energi än vad byggreglerna föreskriver har uppfyllts.

Fastigheten Pärönet 8 i Solna Strand genomgår en fullständig invändig renovering och ombyggnation och projektet färdigställs för inflyttning under första kvartalet 2010. Fastigheten är, genom omförhandlat hyresavtal, fullt uthyrd till Skatteverket.

I Tensta/Rinkeby fullföljs påbörjade etapper men inga nya startas.

## Personal

Vid periodens utgång var 145 personer (142) anställda i Fabege-koncernen.

## Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 74 Mkr (78) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -314 Mkr (-152). Netto-

## Pågående projekt > 50 Mkr 2008-09-30, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad %, Yta*	Bedömt hyresvärde	Bokfört värde 08-09-30	Beräknad investering	Varav upparbetat 08-09-30
Risinge 1 mfl	Bostäder	Tensta/Rinkeby	Q2 2009	53 400	100	53	409	328	193
Paradiset 29 (50%)	Butik/Kontor /Garage	Stadshagen	Q3 2009	18 100	51	29	244	390	287
Rovan 1	Kontor/Butik	Huvudsta	Q3 2009	16 400	82	24	169	121	35
Hammarby Gård 7	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4 2009	8 900	20	20	81	185	46
Bocken 35 och 46	Kontor	Norrmalm	Q4 2009	15 300	90	55	578	390	118
Pärönet 8	Kontor	Solna Strand	Q1 2010	24 125	97	39	258	305	34
<b>Summa</b>				<b>136 225</b>	<b>84</b>	<b>220</b>	<b>1 739</b>	<b>1 719</b>	<b>713</b>
Övriga Projekt&Markfastigheter							437		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 287		
<b>Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter</b>							<b>5 463</b>		

\* Operativ uthyrningsgrad per 2008-10-27.

För de största pågående projekten kan årshyran öka till 220 Mkr (fullt uthyrd) från 77 Mkr i löpande årshyra per 2008-09-30.



investeringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till -129 Mkr (25). Moderbolaget tillämpar RFR 2.1 ”Redovisning för juridiska personer” samt Årsredovisningslagen. (Se även resultat- och balansräkning på sid 9.)

### Förvärv av egna aktier

Under perioden återköptes 6 184 451 aktier för 350 Mkr (snittkurs 56,66 kr), varav 1 339 100 aktier för 58 Mkr (snittkurs 43,63 kr) under tredje kvartalet. Per 30 september 2008 ägde Fabege 4 669 400 egna aktier, motsvarande 2,76 procent av det totala antalet aktier i bolaget.

### Fabeges valberedning inför årsstämman 2009

I enlighet med beslut vid Fabeges årsstämma 2008 har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 31 augusti 2008 och kända förändringar därefter: Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB), Peter Lindh (Maths O. Sundqvist), Per Ovrén (Investment AB Öresund) och Mikael Nordberg (Danske Capital). Valberedningen representerar tillsammans cirka 33 procent av rösterna i Fabege.

### Pågående skatteärenden

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabege-koncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 2006-12-07). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 30 september 2008 till 4 045 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 132 Mkr plus skatte tillägg om 170 Mkr, dvs totalt 1 302 Mkr exklusive ränta. Fabege har starka skäl att bestrida Skatteverkets beslut och har överklagat dessa.

Fabege bestrider även den Kammarrättsdom som tidigare avrapporterats i årsredovisningen 2007 (se sid 40-41).

Ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning men beloppet betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, tills vidare som en eventualförpliktelse.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas mer utförligt i känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2007 (sid 46).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår av känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2007 (sid 47).

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2007 (sid 63).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått därefter.

Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

### Händelser efter rapportperiodens utgång

Åsa Bergström, ekonomi- och finanschef (CFO) i Fabege, har från den 4 november 2008 även utsetts till vice VD i bolaget. Åsa Bergström tillträdde befattningen som CFO i december 2007.

### Redovisningsprinciper

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget tillämpar RFR 2.1 ”Redovisning för juridiska personer” samt Årsredovisningslagen.

Stockholm den 4 november 2008

Christian Hermelin  
*Verkställande direktör*

### Granskningsberättelse

#### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2008 till 30 september 2008. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

#### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige, RS, och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir



Åsa Bergström

medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

#### *Slutsats*

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 4 november 2008  
Deloitte AB

Svante Forsberg  
*Auktoriserad revisor*

### **Paradiset 29 - Fabegas första GreenBuilding-klassade fastighet**



Under tredje kvartalet blev projektet Lindhagen i fastigheten Paradiset 29 intill Essingeleden på Västra Kungsholmen certifierat enligt EU-kommisionens GreenBuilding-program, som initierats för att stimulera energibesparande åtgärder för kommersiella fastigheter. Certifieringen möjliggjordes genom uppfyllande av kravet på att nya byggnader ska använda 25 procent mindre energi än vad byggreglerna föreskriver. Läs mer om Lindhagen på [www.destinationlindhagen.se](http://www.destinationlindhagen.se).



#### **Frågor kring rapporten besvaras av:**

Christian Hermelin, VD  
Tel: 08-555 148 25, 0733-87 18 25

Åsa Bergström, ekonomi- och finanschef  
Tel 08-555 148 29, 0706-66 13 80

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

**Resultaträkningar i sammandrag, Mkr**

	2008 juli-sept	2007 juli-sept	2008 jan-sept	2007 jan-sept	2007 jan-dec	Rullande 12 mån okt 2007–sept 2008
Hysesintäkter	549	513	1 674	1 534	2 066	2 206
Fastighetskostnader	-191	-167	-590	-566	-754	-778
<b>Driftsöverskott</b>	<b>358</b>	<b>346</b>	<b>1 084</b>	<b>968</b>	<b>1 312</b>	<b>1 428</b>
Överskottsgrad, %	65	67	65	63	64	65
Central administration och marknadsföring	-14	-15	-46	-45	-60	-61
Realiserade värdeförändr. fastigheter	0	33	143	207	446	382
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-453	216	-460	610	893	-177
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-109</b>	<b>580</b>	<b>721</b>	<b>1 740</b>	<b>2 591</b>	<b>1 572</b>
Utdelningar	-	-	2	60	60	2
Räntenetto	-215	-146	-603	-444	-609	-768
Värdeförändr. räntederivat	-47	-2	-45	38	37	-46
Värdeförändr. aktier	-7	-3	-13	-4	-13	-22
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-378</b>	<b>429</b>	<b>62</b>	<b>1 390</b>	<b>2 066</b>	<b>738</b>
Aktuell skatt	0	-4	-3	-4	-7	-6
Uppskjuten skatt	106	-112	192	-208	-247	153
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-272</b>	<b>313</b>	<b>251</b>	<b>1 178</b>	<b>1 812</b>	<b>885</b>
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-272	313	251	1 178	1 812	885
Vinst per aktie före utspädningseffekt, kr	-1,65	1,78	1,50	6,42	10,03	5,25
Vinst per aktie efter utspädningseffekt, kr	-1,65	1,77	1,50	6,39	9,98	5,23
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	164,6	174,4	164,6	174,4	170,8	164,6
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	165,7	175,5	165,7	175,5	171,9	165,7
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	165,3	176,0	167,1	183,4	180,7	168,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	166,4	177,1	168,2	184,5	181,8	169,6

**Balansräkningar i sammandrag, Mkr**

	2008-09-30	2007-12-31	2007-09-30
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	30 169	30 829	27 288
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	6	8
Finansiella anläggningstillgångar	378	387	669
Omsättningstillgångar	471	458	386
Likvida medel	93	75	44
<b>Summa tillgångar</b>	<b>31 114</b>	<b>31 755</b>	<b>28 395</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	10 646	11 415	11 027
Avsättningar	1 063	1 393	1 024
Räntebärande skulder	18 583	17 210	15 242
Ej räntebärande skulder	822	1 737	1 102
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 114</b>	<b>31 755</b>	<b>28 395</b>
Soliditet, %	34	36	39
Eventualförpliktelser	1 696	1 735	1 625

**Förändring eget kapital, Mkr**

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2007-01-01</b>	<b>12 177</b>	<b>12 156</b>	<b>21</b>
Nyemission, konvertering skuldebrev	1	1	-
Förändring minoritetens andel genom förhandstillträde till aktierna i Fastighets AB Torne	-21	-	-21
Inlösen av aktier med likvid i form av aktier i Klövern	-1 251	-1 251	-
Kontantutdelning	-761	-761	-
Återköp egna aktier	-296	-296	-
Periodens resultat	1 178	1 178	-
<b>Eget kapital 2007-09-30</b>	<b>11 027</b>	<b>11 027</b>	
Nyemission, konvertering skuldebrev	1	1	-
Återköp egna aktier	-247	-247	-
Periodens resultat	634	634	-
<b>Eget kapital 2007-12-31</b>	<b>11 415</b>	<b>11 415</b>	<b>0</b>
Kontantutdelning	-670	-670	-
Återköp egna aktier	-350	-350	-
Periodens resultat	251	251	-
<b>Eget kapital 2008-09-30</b>	<b>10 646</b>	<b>10 646</b>	<b>-</b>



**Kassaflödesanalys, Mkr**

	2008 jan–sept	2007 jan–sept	2007 jan–dec
<b>Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värdeförändringar befintligt bestånd</b>	<b>1 182</b>	<b>1 132</b>	<b>1 706</b>
Betalt finansnetto	-668	-412	-557
Betald inkomstskatt	-3	-4	-7
Förändring övrigt rörelsekapital	-999	-536	491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-488</b>	<b>180</b>	<b>1 633</b>
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 591	-1 255	-4 984
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	1 791	1 765	2 231
Övriga investeringar (netto)	-15	-34	100
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>185</b>	<b>476</b>	<b>-2 653</b>
Utdelning till aktieägarna	-670	-761	-761
Återköp egna aktier	-350	-296	-543
Förändring räntebärande skulder	1 341	281	2 235
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>321</b>	<b>-776</b>	<b>931</b>
Förändring likvida medel	18	-120	-89
Likvida medel vid periodens början	75	164	164
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>93</b>	<b>44</b>	<b>75</b>

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

	2008 jan–sept	2007 jan–sept	2007 jan–dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,1	9,2	9,9
Avkastning på eget kapital, %	3,0	13,5	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,6	2,8
Soliditet, %	34	39	36
Belåningsgrad fastigheter, %	62	56	56
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,4	1,5
<b>Aktierelaterade</b>			
Periodens resultat per aktie, kr	1,50	6,39	9,98
Eget kapital per aktie, kr	65	63	67
Kassaflöde per aktie, kr	3,44	4,04	6,32
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	164 642	174 416	170 823
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	165 709	175 491	171 893
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	167 107	183 433	180 730
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	168 175	184 504	181 801
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	158	169	167
Fastigheternas bokförda värde, mkr	30 169	27 288	30 829
Uthyrbar yta, kvm	1 457 000	1 425 000	1 546 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	91	92
Överskottsgrad, %	65	63	64

<sup>1)</sup> Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2008-09-30 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 47 Mkr (nom 45 Mkr). Lånet löper med en ränta på 5,25% och förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kan ske fram till 2009-09-01. Konverteringskurs 41,80 kr. Vid full konvertering tillkommer 1 066 558 aktier.

**MODERBOLAGET****Resultaträkningar i sammandrag, Mkr**

	2008 jan–sept	2007 jan–sept	2007 jan–dec
Intäkter	74	78	108
Kostnader	-133	-139	-196
Finansnetto	-197	-129	1 112
Värdeförändr. räntederivat	-45	38	37
Värdeförändr. aktier	-13	-	-13
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-314</b>	<b>-152</b>	<b>1 048</b>
Skatt	94	25	-10
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-220</b>	<b>-127</b>	<b>1 038</b>

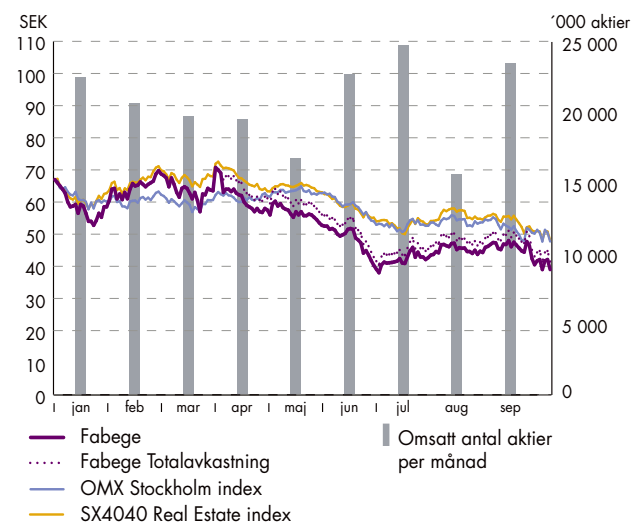
**Balansräkningar i sammandrag, Mkr**

	080930	071231	070930
Andelar i koncernföretag	14 987	15 116	15 116
Övriga anläggningstillgångar	33 846	32 313	26 203
Övriga omsättningstillgångar	15	3	29
Likvida medel	75	58	37
<b>Summa tillgångar</b>	<b>48 923</b>	<b>47 490</b>	<b>41 385</b>
Eget kapital	9 591	10 831	9 733
Avsättningar	63	62	62
Långfristiga skulder	36 437	32 776	27 026
Kortfristiga skulder	2 832	3 821	4 564
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>48 923</b>	<b>47 490</b>	<b>41 385</b>

## De största aktieägarna per 30 september 2008

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova	23 291 092	14,2
Maths O Sundqvist	19 527 800	11,9
Öresund	8 900 000	5,4
Danske fonder	3 114 427	1,9
Swedbank Robur fonder	2 912 584	1,8
SEB fonder	2 670 146	1,6
Mats Qviberg med familj	2 653 636	1,6
DFA fonder (USA)	1 556 190	0,9
Sjunde AP-fonden	1 448 872	0,9
SHB/SPP fonder	1 381 066	0,8
Övriga utländska ägare	56 690 346	34,4
Övriga ägare	40 495 995	24,6
<b>Totalt antal utestående aktier</b>	<b>164 642 154</b>	<b>100,0</b>
Återköp av egna aktier	4 669 400	
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>169 311 554</b>	

## Aktiekursutvecklingen



## Ekonomisk rapportering 2009

Bokslutskommuniké jan–dec  
Årsstämma

5 februari 2009  
31 mars 2009

## Definitioner

### Avkastning på eget kapital

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

### Avkastning på sysselsatt kapital

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

### Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

### Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

### Eget kapital per aktie

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

### Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

### Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

### Förädlingsfastigheter

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

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

### Hyresvärde

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

### Kassaflöde per aktie

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

### Kontraktsvärde

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

### Mark & projektfastigheter

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

### Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt under perioden.

### Resultat/vinst per aktie

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

### Resultat löpande förvaltning

Periodens resultat efter finansiella poster med återläggning av värdeförändringar och utdelningar.

### Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader samt plus/minus orealiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### Soliditet

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

### Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

### Överskottsgrad

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.





**Fabege AB** (publ)

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