

Fabege

Bokslutskommuniké 2008

- **De operativa verksamheterna utvecklades väl:**
 - Hyresintäkterna ökade till 2 214 Mkr (2 066) och
 - driftöverskotten till 1 438 Mkr (1 312)
- **Det stabila kassaflödet förväntas öka**
- **Resultatet tyngdes av orealiserade värdeförändringar, som inte påverkar kassaflödet:**
 - Fastigheter -1 545 Mkr (+893)
 - Räntederivat -485 (+37)
 - Uppskjuten skatt +826 Mkr (-247)
- **Resultat efter skatt uppgick till -511 Mkr (1 812) och resultat per aktie till -3,07 kr (9,98)**
- **Eget kapital per aktie uppgick till 60 kr (67)**
- **Styrelsen föreslår en utdelning om 2,00 kr per aktie (4,00)**

Årets resultat, Mkr	2008	2007
Hyresintäkter	2 214	2 066
Drift- och centrala kostnader	-836	-814
Finansnetto (exkl. värdeförändringar)	-810	-549
Förvaltningsresultat	568	703
Värdeförändringar	-1 908	1 363
Skatt	829	-254
Resultat efter skatt	-511	1 812
Överskottsgrad, %	65	64
Soliditet, %	32	36

VD-kommentar

2008 kommer att gå till historien som ett år då vi i Sverige rekordsnabbt gick från högkonjunktur till finanskris och begynnande lågkonjunktur. Knappast någon har undgått att påverkas av denna snabba förändring av ekonomiska och finansiella förutsättningar för såväl näringsliv som enskilda personer och hushåll.

I spåren av oron på kreditmarknaden och dess konsekvenser för transaktionsmarknaden ökade avkastningskraven under 2008 vilket medförde att fastighetsvärdena började gå ner. För Fabeges del minskade fastighetsportföljens värde med 1,5 Mdr under 2008, vilket motsvarar en värdenedgång om cirka 5 procent. Vi fick se värdejusteringar nedåt, främst i C-lägen. A-lägen, där Fabege har flertalet av sina fastigheter, klarade sig bättre. Det är en bild som jag, liksom flera ledande fastighetsanalytiker, bedömer kommer att stå sig.

För Fabeges operativa verksamhet var 2008 däremot ett bra år. Hyresintäkterna ökade med cirka 150 Mkr och driftsöverskottet var nästan 10 procent bättre än föregående år. Uthyrningsgraden var 93 procent, en procentenhet högre än förra året.

Vi har under 2008 bedrivit ett fortsatt arbete med att effektivisera och koncentrera verksamheten och samtidigt utveckla våra förvaltningsenheter och medarbetare. Ett exempel på framgångsrikt effektiviseringsarbete är miljö- och energiområdet där vi minskade energiförbrukningen med 8 procent, vilket är glädjande både ur kostnads- och miljöperspektiv.

Det var stora rörelser på räntemarknaden under 2008. Fabeges genomsnittliga ränta gick från 4,3 procent i början av året till 5,1 procent innan finanskrisen kulminerade och åtgärderna för att stävja denna fick räntan att sjunka igen. Vid årets slut var Fabeges snittränta nere på 3,3 procent. Vi har sett över vår finansiering och har idag god tillgång till långsiktigt kapital.

Sammantaget var dock Fabeges resultat negativt, -0,5 Mdr, till följd av negativa värdeförändringar på såväl fastigheter som räntederivat som fick direkt genomslag i resultaträkningen.

Fabege var nettosäljare av fastigheter under 2008 – vi köpte 2 fastigheter för 201 Mkr medan vi sålde 13 fastigheter för 2 095 Mkr. Aktiviteten var dock allmänt sett mycket låg på fast-

ighetsmarknaden. De successivt sjunkande marknadsräntorna bidrar nu till en alltmer attraktiv avkastning på fastigheter och det är inte osannolikt att vi snart kommer att få se en ökad aktivitet och högre transaktionstakt.

Fabege har inlett det nya året med en mycket stor projektuthyrning, en av de största i Sverige under senare år. Vattenfall kommer att hyra cirka 43 000 kvm i en ny kontorsbyggnad som ska uppföras i Arenastaden i Solna. Detta är en stark bekräftelse på områdets allt större attraktivitet. Under 2009 blir det efter slutförd planprocess byggstart för Swedbank Arena, den nya nationalarenan. Visionen för Arenastaden konkretiseras alltmer och vi har spännande år framför oss när den nya stadsdelen i Solna, där Fabege idag äger ett 15-tal fastigheter, växer fram.

I början av 2009 är Sverige på väg in i lågkonjunktur, dock är hyresmarknaden fortsatt stabil på våra huvudmarknader. När finanskrisen kulminerade under senhösten infann sig snabbt en ökad försiktighet och ledtiderna blev längre. Men vi ser nu att aktivitetsnivån på hyresmarknaden börjar höjas igen eftersom det trots allt finns ett behov av och efterfrågan på lokaler.

Fabege är dock väl rustat för den svagare konjunkturen. Vi har kompetenta och engagerade medarbetare och en organisation som snabbt kan anpassas efter nya förhållanden. Bolagets tillgång till kapital är god. Vi vet redan nu att vi har stabila hyresintäkter under 2009 och vi bedömer också att våra centrala lägen ska bidra till stabilitet även under kommande konjunkturför sämring. Fokus kommer att ligga på att vårda och bibehålla relationerna med våra kunder.

Christian Hermelin



Christian Hermelin, VD

Utvecklingen under fjärde kvartalet

Den finansiella oron nådde sin kulmen under årets sista kvartal samtidigt som indikationerna på en konjunkturedgång blev allt starkare. I Stockholm medförde detta en ökad försiktighet på hyresmarknaden med längre tid till avslut. Nyuthyrningarna uppgick till ett samlat kontrakterat årsvärde om 33 Mkr (72) medan nettouthyrningen var -9 Mkr.

Fabege lägger stor vikt vid att ta väl hand om befintliga hyresgäster och ett 30-tal omförhandlingar slutfördes under perioden med gott resultat. Hyrorerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 22 procent och medförde årliga ökade hyresintäkter om 8 Mkr.

Hyresnivåerna var överlag fortsatt stabila på Fabeges huvudmarknader under årets sista månader.

Fabeges hyresintäkter ökade något och uppgick till 540 Mkr

(532). Uthyrningsgraden om 93 procent var oförändrad och en procentenhet bättre än motsvarande tidpunkt förra året.

Resultat efter skatt uppgick till -762 Mkr (634). I resultatet ingår orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter om -1 085 Mkr (283). Värdeförändringar på räntederivat uppgick till -440 Mkr (-1) till följd av de kraftigt sjunkande räntenivåerna i slutet av året.

Överskottsgraden förbättrades med en procentenhet till 66 procent (65). Fabege har fortsatt arbetet med att effektivisera förvaltningen.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen minskade med 183 punkter till 3,27 procent.

Substansvärdet per aktie uppgick per 31 december till 67 kr (76) exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter.

Intäkter och resultat

Resultat efter skatt uppgick för helåret 2008 till –511 Mkr (1 812) och resultat per aktie efter utspädning till –3,07 kr (9,98). Resultat efter finansiella poster uppgick till –1 340 Mkr (2 066).

Hysesintäkterna var 2 214 Mkr (2 066) och driftöverskottet 1 438 Mkr (1 312). Ökningen av hyresintäkter består av nettotillskott av fastigheter samt hyrestillväxt i befintligt bestånd. För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent. Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 143 Mkr (446). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –1 545 Mkr (893) till följd av ökade avkastningskrav. Värdeförändringar på räntederivat var –485 Mkr (37) och beror på kraftigt sjunkande marknadsräntor i slutet av året. Räntenettet uppgick till 804 Mkr (–609) till följd av nettoinvestering i fastigheter och högre räntenivåer.

Skatt

Årets skatt (aktuell och uppskjuten) uppgick till 829 Mkr (–254). Den stora förändringen beror på upplösning av uppskjuten skatt till följd av fastighetsförsäljningar och negativa värdeförändringar samt värdering av tillkommande underskottsavdrag. Förvaltningsresultatet är belastat med full skatt. Per 31 december uppgick skillnaden mellan fastigheternas bokförda värde och skattemässiga restvärden till cirka 8,8 Mdr (10,5 Mdr). Kvarstående värderade underskottsavdrag uppgick vid samma tidpunkt till cirka 4,7 Mdr (3,8).

Kassaflöde

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 640 Mkr (1 142). Efter ökning av rörelsekapitalet med 1 104 Mkr (–491), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om –464 Mkr (1 633). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 217 Mkr (2 653). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om –681 Mkr (–1 020). Utdelning till aktieägarna och återköp av egna aktier uppgick till 670 Mkr (761) respektive 361 Mkr (543). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 54 Mkr (75).

Finansiering

Fabega arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,4 år. Bolagets långivare utgörs av de större nordiska bankerna. De

Detta är Fabega

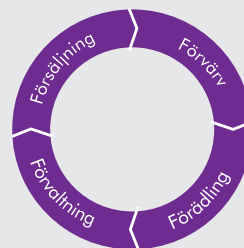
Ett starkt koncentrerat och fokuserat fastighetsbolag

Fabega 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 Fabega har starka marknadspositioner.

Fabegas affärsmodell

Fabega 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 tillväxtpotential 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

räntebärande skulderna uppgick vid årets slut till 18 902 Mkr (17 210). Den finansiella oron under året har inte påverkat bolagets tillgång till långfristigt kapital. Däremot har de successivt högre marknadsräntorna fram till november fått negativ effekt på räntenettet. Nedgången i marknadsräntorna under fjärde kvartalet har sla-

Räntefällstruktur per 2008-12-31

	Belopp Mkr	Snittränta %	Andel %
< 1 år	12 652	2,94	67
1–2 år	0	0	0
2–3 år	300	4,45	1
3–4 år	0	0	0
4–5 år	2 950	3,85	16
> 5 år	3 000	3,97	16
Totalt	18 902	3,27	100

Lånefällstruktur per 2008-12-31

	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
Certifikatsprogram	5 000	727
< 1 år	867	203
1–2 år	1 500	1 460
2–3 år	4 900	4 700
3–4 år	4 000	3 981
4–5 år	5 800	5 103
> 5 år	4 281	2 728
Totalt	26 348	18 902

git igenom i Fabeges genomsnittliga ränta, som under perioden minskat med 1,83 procentenheter till 3,27 procent exklusive och 3,29 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften vid årets utgång.

40 procent av Fabeges låneportfölj är bunden genom räntederivat. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 24 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Fabeges derivatportfölj uppgick per 31 december till 7 700 Mkr med löptider upp till 10 år. Av dessa utgjordes 5 950 Mkr av stängningsbara swapar, vilka förväntas öka till 7 550 Mkr under det första kvartalet 2009. Derivaten tecknades under sommaren 2008 för att förbättra kassaflödet i ett läge då marknaden förutspådde stigande räntenivåer. Syftet var att uppnå en ränterabatt alternativt en räntebinding på en långsiktigt attraktiv nivå.

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 har derivatportföljen marknadsvärderats och förändringen redovisas över resultaträkningen. Till följd av de kraftigt sjunkande marknadsräntorna har portföljens värde försämrats under det fjärde kvartalet. Undervärdet i portföljen uppgick per 31 december till 471 Mkr. Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändring-

en som är av redovisningskaraktär och ej kassaflödespåverkande, påverkar ej belåningsgraden. Portföljen har gett ett positivt bidrag till årets räntenetto om 54 Mkr.

Den genomsnittliga räntebindingstiden för rörliga lån är 32 dagar. Kommande ränteförändringar får därmed snabbt genomslag på 60 procent av lånestocken.

Outnyttjade lånelöften uppgick den 31 december till 2 446 Mkr. Under fjärde kvartalet har nyfinansiering om 1 468 Mkr gjorts.

Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Den minskade efterfrågan i certifikatsmarknaden har under perioden medfört att finansieringen växlas över till dessa. Utestående certifikat uppgick vid årets utgång till nominellt 740 Mkr.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 1 766 Mkr vars räntor om 41 Mkr aktiverats.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid årets utgång till 9 873 Mkr (11 415) och soliditeten till 32 procent (36).

Eget kapital per aktie uppgick till 60 kr (67). Exklusive uppskju-

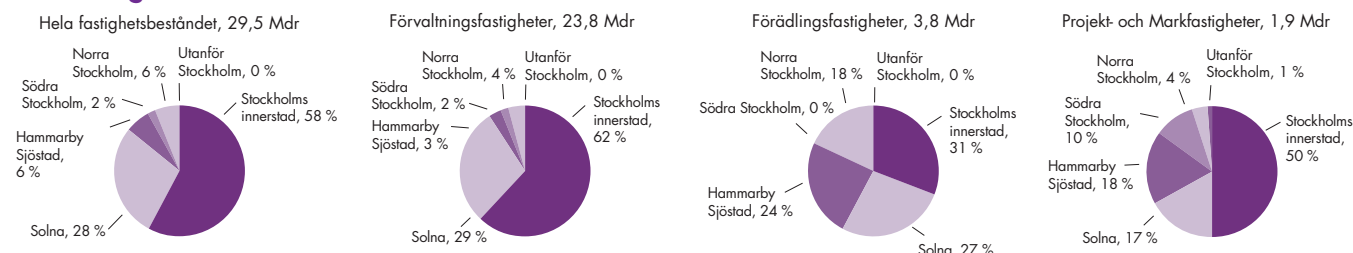
Fastighetsbestånd 2008-12-31

Marknadssegment	31 december 2008					1 januari–31 december 2008		
	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta Tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	92	1 072	23 769	1 963	95	1 853	-477	1 376
Förädlingsfastigheter ¹⁾	35	283	3 827	342	86	273	-126	147
Mark o projektfastigheter ¹⁾	30	99	1 915	64	54	53	-38	15
Summa	157	1 454	29 511	2 369	93	2 179	-641	1 538
Varav Innerstaden	49	551	16 937	1 217	95	1 152	-295	857
Varav Solna	34	493	8 244	722	90	651	-160	491
Varav Hammarby Sjöstad	13	147	1 890	175	83	141	-76	65
Varav Södra Stockholm	14	46	706	60	89	54	-20	34
Varav Norra Stockholm	46	217	1 711	195	93	181	-90	91
Varav utanför Stockholm	1	0	23	0	0	0	0	0
Summa	157	1 454	29 511	2 369	93	2 179	-641	1 538
Kostnader för uthyrning, projektutveckling- och fastighetsadm.								-97
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration.								1 441²⁾

¹⁾ Se definitioner på sid 11.

²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2008-12-31 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 1 441 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 438 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–december 2008.

Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde



Fastighetsförsäljningar

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
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	–
Kvartal 2			
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
Kvartal 3			
Kallhäll 9:35	Kallhäll	Mark	–
Kvartal 4			
Polacken 25	Norrmalm	Kontor	2 467
Totalt fastighetsförsäljningar januari–december 2008			93 579

Fastighetsförvärv

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Uarda 2	Arenastaden	Lager	5 586
Krejaren 2	Östermalm	Mark	–
Totalt fastighetsförvärv januari–december 2008			5 586

Pågående projekt >50 Mkr 2008-12-31, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad %, Yta*	Bedömt hyresvärde	Bokfört värde 08-12-31**	Beräknad investering	Varav upparbetat 08-12-31
Risinge 1 mfl	Bostäder	Tensta/Rinkeby	Q2 2009	53 400	100	53	403	328	256
Paradiset 29 (50%)	Butik/Kontor/ Garage	Stadshagen	Q3 2009	18 100	58	29	288	390	311
Bocken 35 och 46	Kontor	Norrmalm	Q4 2009	15 300	90	55	607	390	186
Päronet 8	Kontor	Solna Strand	Q1 2010	24 125	97	39	262	305	51
Rovan 1	Kontor/Butik	Huvudsta	vilande	16 400	82	24	163	121	61
Hammarby Gärd 7	Kontor	Hammarby Sjöstad	vilande	8 900	20	20	121	185	86
Summa				136 225	85	220	1 844	1 719	951
Övriga Projekt&Markfastigheter							736		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 162		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 742		

* Operativ uthyrningsgrad per 2009-02-04

För de största pågående projekten kan årshyran öka till 220 Mkr (fullt uthyrd) från 77 Mkr i löpande årshyra per 2008-12-31.

** Totalt under 2008 har fastigheterna värderats ned med 209 Mkr.

ten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 67 kr (76).

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 31 december ägde Fabege 157 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,4 Mdr, en uthyrbar yta om 1,5 miljoner kvm och ett bokfört värde inklusive projektfastigheter om 29,5 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 (92). Vakansgraden i förvaltningsbeståndet var oförändrat låg om 5 procent.

Nyuthyrningen uppgick under året till 193 Mkr (327) medan nettouthyrningen var –6 Mkr (142). Förutsedda uppsägningar om totalt 40 Mkr i blivande projektfastigheter hade väsentlig påverkan på nettouthyrningen.

Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt (94 kontrakt om totalt 65 000 kvm) ökade med i genomsnitt 18 procent eller 17 Mkr.

Utvecklingen på Fabeges huvudmarknader

2008 var ett år som visade upp såväl fortsatt högkonjunktur som finansiell turbulens, dramatisk ränteutveckling och begynnande lågkonjunktur. Efterfrågan på effektiva och flexibla kontor var god i Stockholm även om längre ledtider på hyresmarknaden, till följd av osäkerhet om den ekonomiska utvecklingen, kunde märkas mot slutet av året. På Fabeges huvudmarknader Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad var marknadsläget överlag gott med stabila hyresnivåer.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året förvärvades 2 fastigheter för 201 Mkr medan 13 fastigheter avyttrades för 2 095 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före skatt om 143 Mkr och efter skatt om 333 Mkr. De prioritera-

de delmarknaderna Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad svarade vid årets slut för 92 procent av det totala fastighetsvärdet i koncernen.

Värdeförändringar på fastigheter

Samtliga fastigheter har externvärderats per 31 december 2008. Det samlade marknadsvärdet uppgick per årsskiftet till 29,5 Mdr (30,8). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 545 Mkr, varav -1 085 Mkr under fjärde kvartalet. Nedskrivningen motsvarar en värdenedgång under året med ca 5 %.

Det genomsnittliga avkastningskravet i Fabeges portfölj har ökat med 0,5 % sedan årsskiftet. Ökningen är större i ytterområdena än i närförort och city. Nettoeffekten blir dock väsentligt lägre till följd av förbättrade kassaflöden i fastigheterna. De investeringar som gjorts i portföljen kommer på sikt att leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i beståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

Fastighetsvärderingen baseras på kassaflödesanalyser, där driftsöverskotten i normalfallet nuvärdesberäknas under en femårig kalkylperiod, och restvärdet på fastigheten vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan för Fabeges portfölj baseras på den nominella räntan för femåriga statsobligationer med tillägg för fastighetsrelaterad risk. Vi ser nu att en positiv effekt på många av Fabeges fastigheter med långa kontrakt med stabila kunder medför lägre riskpåslag.

Direktavkastningskrav restvärde

	Viktat direktavkastningskrav, %			Spridning
	2008	2007	2006	
Innerstaden	5,6	5,1	5,2	5,0–6,5
Solna	6,5	5,8	6,1	6,0–7,0
Hammarby Sjöstad	6,9	6,3	6,6	6,5–7,5
Totalt	6,0	5,5	5,8	

Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar är framtidsinriktade och ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

Totalt investerades 1 963 Mkr (966) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg mark, ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna avsåg Paradiset 29, Bocken 35, 46 samt Marievik 19, vilken såldes i april 2008.

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.

I Paradiset 29/Lindhagen på Kungsholmen fortgår projektet som planerat och butiksdelen kommer att öppna i augusti 2009. Nästa steg i uthyrningen, som rör kontorsdelarna, pågår. Fastigheten har certifierats som GreenBuilding enligt EU-kommissionens GreenBuilding-program.

Fastigheten Pärönet 8 i Solna Strand genomgår en fullständig invändig renovering och ombyggnation. Projektet färdigställs under första kvartalet 2010. Fastigheten är fullt uthyrd till Skatteverket.

Fabeges princip är att inga investeringsprojekt påbörjas utan att projektet huvudsakligen är uthyrt och fullt finansierat. Detta innebär att även tidigare beslutade investeringar i Rován och Hammarby Gård nu skjuts på framtiden, då uthyrningsmålet ej uppnåtts.

Personal

Vid årets slut var 148 personer (140) anställda i Fabege-koncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 108 Mkr (108) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -25 Mkr (1 048). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till -140 Mkr (32). Moderbolaget tillämpar RFR 2.1 "Redovisning för juridiska personer" samt Årsredovisningslagen. (Se även resultat- och balansräkningen på sid 9.)

Förvärv av egna aktier

Årsstämman 2008 beslutade att ge styrelsen bemyndigande att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt antal utestående aktier. Under året återköptes 6 441 451 aktier (7 635 622). Bolagets innehav av egna aktier uppgick per den 31 december 2008 till 4 929 400 aktier (7 635 622). Innehavet motsvarar 2,9 % av antalet registrerade aktier. Återköpen har skett till en snittkurs om 55,91 kr per aktie.

Styrelsens förslag till årsstämma 2009

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman (2009-03-31) att besluta om:

- Kontantutdelning om 2,00 per aktie, totalt 329 Mkr
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa ordinarie bolagsstämma återköpa Fabege-aktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier
- Att bemyndiga styrelsen att genomföra ett erbjudande till Fabeges aktieägare att courtagefritt köpa eller sälja aktier för att uppnå jämna börsposter

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 31 december 2008 till 4 045 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 132 Mkr plus skattetillägg 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

Stor uthyrning till Vattenfall i Arenastaden

Vattenfall har tecknat avtal med Fabège om att hyra ca 43 000 kvm kontor plus garage och parkeringsplatser i Arenastaden i Solna. Vattenfall Norden med affärsområden kommer att flytta in i en ny kontorsbyggnad som kommer att ligga i anslutning till Swedbank Arena och Mall of Scandinavia, och som beräknas börja byggas under 2009, efter slutförd planprocess.

Kontraktet löper på 12 år med ett årligt hyresvärde om ca 100 Mkr. Den sammanlagda projektkostnaden uppgår till 1 150 Mkr och finansieringen är klar genom en ny facilitet om 875 Mkr. Vattenfall Nordens nya kontorsbyggnad beräknas vara färdigställd under tredje kvartalet 2012.

Utsikter 2009

Hyresmarknaden på Fabeges huvudmarknader i Stockholm är i början av året fortsatt stabil och Fabège har sedan årsskiftet hyrt ut lokaler motsvarande totalt 120 Mkr kontrakterat årsvärde. Med sjunkande räntor och god tillgång till kapital, ett starkt kassaflöde, en hög uthyrningsgrad och fastigheter och lokaler som är attraktiva oavsett konjunktur, har Fabège en bra position inför 2009 som kommer att bli ett år med stora utmaningar men även intressanta möjligheter. Det finns sammantaget goda förutsättningar för en balanserad utveckling av Fabeges verksamhet och resultat under 2009.

Redovisningsprinciper

Fabège upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Bokslutskommunikén har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen

tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2.1 "Redovisning för juridiska personer" samt årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 5 februari 2009

Fabège AB (publ)
Styrelsen

Granskningsberättelse

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av bokslutskommunikén för Fabège AB (publ) för helåret 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 företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Revisionsstandard i Sverige, RS, och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

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

Stockholm den 5 februari 2009

Deloitte AB
Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

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 okt-dec	2007 okt-dec	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Hysesintäkter	540	532	2 214	2 066
Fastighetskostnader	-186	-188	-776	-754
Driftsöverskott	354	344	1 438	1 312
Överskottsgrad, %	66	65	65	64
Central administration och marknadsföring	-14	-15	-60	-60
Realiserade värdeförändr. fastigheter	0	239	143	446
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-1 085	283	-1 545	893
Rörelseresultat	-745	851	-24	2 591
Utdelningar	-	-	2	60
Räntenetto	-201	-165	-804	-609
Resultatandelar i intressebolag	-8	-	-8	-
Värdeförändr. räntederivat	-440	-1	-485	37
Värdeförändr. aktier	-8	-9	-21	-13
Resultat efter finansiella poster	-1 402	676	-1 340	2 066
Aktuell skatt	6	-3	3	-7
Uppskjuten skatt	634	-39	826	-247
Periodens/Årets resultat	-762	634	-511	1 812
Hänförligt till moderbolagets aktieägare	-762	634	-511	1 812
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr	-4,63	3,67	-3,07	10,03
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr	-4,63	3,65	-3,07	9,98
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	164,4	170,8	164,4	170,8
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	165,4	171,9	165,4	171,9
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	164,5	172,6	166,5	180,7
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	165,6	173,7	167,5	181,8

Balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2008-12-31	2007-12-31	2008-09-30
Tillgångar			
Fastigheter	29 511	30 829	30 169
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	6	3
Finansiella anläggningstillgångar	586	387	378
Omsättningstillgångar	388	458	471
Likvida medel	54	75	93
Summa tillgångar	30 542	31 755	31 114
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 873	11 415	10 646
Avsättningar	624	1 393	1 063
Räntebärande skulder	18 902	17 210	18 552
Derivatinstrument	471	-	31
Ej räntebärande skulder	672	1 737	822
Summa eget kapital och skulder	30 542	31 755	31 114
Soliditet, %	32	36	34
Eventualförpliktelser	1 901	1 735	1 696

Förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2007-01-01	12 177	12 156	21
Nyemission, konvertering skuldebrev	2	2	-
Förändring minoritetens andel genom förhandstillräde till aktierna i Fastighets AB Tornet	-21	-	-21
Inlösen av aktier med likvid i form av aktier i Klöver	-1 251	-1 251	-
Kontantutdelning	-761	-761	-
Återköp egna aktier	-543	-543	-
Årets resultat	1 812	1 812	-
Eget kapital 2007-12-31	11 415	11 415	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0	-
Kontantutdelning	-670	-670	-
Återköp egna aktier	-361	-361	-
Periodens resultat	-511	-511	-
Eget kapital 2008-12-31	9 873	9 873	-

Kassaflödesanalyser, Mkr

	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värdeförändringar befintligt bestånd	1 517	1 706
Betalt finansnetto	-880	-557
Betald inkomstskatt	3	-7
Förändring övrigt rörelsekapital	-1 104	491
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-464	1 633
Investeringar och förvärv av fastigheter	-2 164	-4 984
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	1 942	2 231
Övriga investeringar (netto)	5	100
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-217	-2 653
Utdelning till aktieägarna	-670	-761
Återköp egna aktier	-361	-543
Förändring räntebärande skulder	1 691	2 235
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	660	931
Förändring likvida medel	-21	-89
Likvida medel vid periodens början	75	164
Likvida medel vid periodens slut	54	75

Nyckeltal ¹⁾

	2008 jan-dec	2007 jan-dec
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	-1,7	9,9
Avkastning på eget kapital, %	-4,8	15,4
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,8
Soliditet, %	32	36
Beläningsgrad fastigheter, %	64	56
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,5
Aktierelaterade		
Periodens resultat per aktie, kr	-3,07	9,98
Eget kapital per aktie, kr	60	67
Kassaflöde per aktie, kr	4,33	6,32
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	164 382	170 823
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	165 449	171 893
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	166 459	180 730
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	167 526	181 801
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	157	167
Fastigheternas bokförda värde, mkr	29 511	30 829
Uthyrbar yta, kvm	1 454 000	1 546 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93	92
Överskottsgrad, %	65	64

¹⁾ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2008-12-31 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-dec	2007 jan-dec
Intäkter	108	108
Kostnader	-181	-196
Finansnetto	554	1 112
Värdeförändr. räntederivat	-485	37
Värdeförändr. aktier	-21	-13
Resultat före skatt	-25	1 048
Skatt	254	-10
Periodens/Årets resultat	229	1 038

Balansräkningar i sammandrag, Mkr

	2008-12-31	2007-12-31
Andelar i koncernföretag	14 987	15 116
Övriga anläggningstillgångar	21 246	32 313
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>20 788</i>	<i>32 089</i>
Övriga omsättningstillgångar	39	3
Likvida medel	43	58
Summa tillgångar	36 315	47 490
Eget kapital	10 282	10 831
Avsättningar	63	62
Långfristiga skulder	24 980	32 776
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>6 725</i>	<i>19 244</i>
Kortfristiga skulder	990	3 821
Summa eget kapital och skulder	36 315	47 490

Segmentsredovisad Resultaträkning i sammandrag, Mkr

	Förvaltnings- fastigheter 2008, jan–dec	Projekt/Förädlings- fastigheter 2008, jan–dec	Totalt Fabege 2008, jan–dec
Hysesintäkter	1 886	328	2 214
Fastighetskostnader	-595	-181	-776
Driftsöverskott	1 291	147	1 438
Överskottsgrad, %	68	45	65
Central administration och marknadsföring	-48	-12	-60
Realiserade värdeförändr. fastigheter	49	94	143
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-1 489	-56	-1 545
Rörelseresultat	-197	173	-24
Utdelningar	2	-	2
Räntenetto	-680	-124	-804
Resultatandelar i intressebolag	-2	-6	-8
Värdeförändr. räntederivat	-391	-94	-485
Värdeförändr. aktier	-17	-4	-21
Resultat efter finansiella poster	-1 285	-55	-1 340
Aktuell skatt	3	-	3
Uppskjuten skatt	646	180	826
Periodens/Årets resultat	-636	125	-511
Uthyrningsgrad %	95	81	93
Marknadsvärde per 31/12	23 769	5 742	29 511

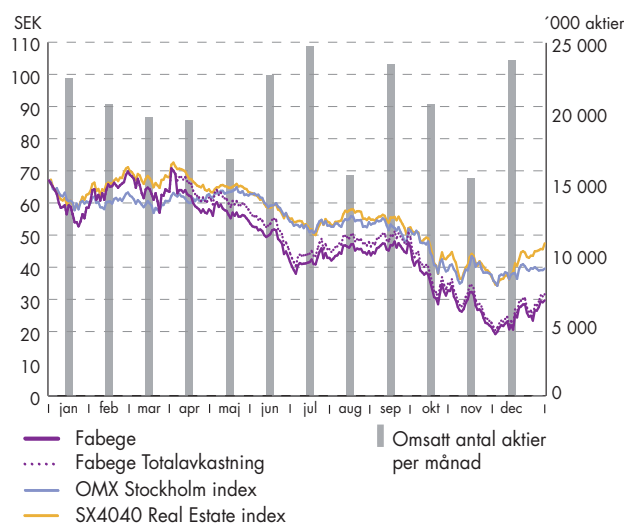
I enlighet med IFRS 8 ska företag presentera segmentredovisning med företagsledningens synsätt från och med 2009. Fabege har i presentationer mot marknaden under 2008 redogjort för fördelning av resultat på segment Förvaltningsfastigheter respektive Projekt/Förädlingsfastigheter. Denna segmentfördelning kommer från och med nu att redovisas löpande i kvartalsrapporterna.

Hysesintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Det gäller även skatt som inte är direkt hänförligt till förvaltningsresultatet eller försäljningar

De största aktieägarna per 31 december 2008

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,2
Maths O Sundqvist	19 527 800	11,9
Öresund	11 050 036	6,7
Danske fonder	5 176 427	3,2
Swedbank Robur fonder	4 535 074	2,8
Qviberg Mats med familj	2 703 636	1,6
SEB fonder	2 208 114	1,3
Länsförsäkringar fonder	1 639 924	1,0
Sjunde AP-fonden	1 368 358	0,8
SHB/SPP fonder	1 250 296	0,8
Övriga utländska aktieägare	47 557 641	28,9
Övriga ägare	44 073 756	26,8
Totalt	164 382 154	100,0
Återköp av egna aktier	4 929 400	
Totalt antal aktier	169 311 554	

Aktiekursutvecklingen



Ekonomisk rapportering 2009

Årsredovisning 2008	v 11	Delårsrapport jan-mars	28 april
Årsstämma	31 mars	Delårsrapport jan-juni	10 juli
		Delårsrapport jan-sept	27 oktober

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förvaltningsresultat

Periodens resultat efter finansiella poster med återläggning av värdeförändringar.

Fördlingsfastigheter

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

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

Hyresvärde

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

Kassaflöde per aktie

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

Kontraktvärde

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyres-tillägg.

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.

Räntetäckningsgrad

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

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Överskottsgrad

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.



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
Internet: www.fabege.se Organisationsnummer: 556049-1523, Styrelsens säte: Stockholm