

Fabege

Bokslutskommuniké 2009

- Årets resultat efter skatt förbättrades med **936 Mkr** från **-511 Mkr** till **+425 Mkr**
- Före skatt visade Förvaltningen ett resultat om **561 Mkr (-1 285)** och Förädlingen **119 Mkr (-55)**
- Förvaltningsresultatet ökade till **838 Mkr (568)** medan hyresintäkterna minskade till **2 194 Mkr (2 214)** på grund av försäljningar
- Överskottsgraden ökade till **67 procent (65)**
- Per aktie uppgick resultatet till **2,59 kr (-3,07)** och eget kapital till **61 kr (60)**
- Styrelsen föreslår en utdelning om **2,00 kr per aktie (2,00)**

Resultat, Mkr	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Hyresintäkter	547	540	2 194	2 214
Drifts- och centrala kostnader	-208	-200	-791	-836
Finansnetto (exkl. värdeförändringar)	-125	-209	-565	-810
Förvaltningsresultat	214	131	838	568
Värdeförändringar	57	-1 533	-158	-1 908
Skatt	-48	640	-255	829
Resultat efter skatt	223	-762	425	-511
Överskottsgrad, %	65	66	67	65
Soliditet, %	-	-	32	32
Uthyrningsgrad, %	-	-	90	93

VD-kommentar

2009 var ett bra år för alla oss som gillar utmaningar. Världshandeln minskade med över tio procent. Aldrig tidigare har vi i fredstid drabbats av ett större fall.

En sak har 2009 lärt oss alla; händelsekedjorna blir allt snabbare och allt svårare att förutse. Det är viktigare än någonsin att bygga verksamheten så att den kännetecknas av proaktivt arbete och anpassningsbarhet. Den som är bäst och snabbast på att anpassa verksamheten är vinnare. Vår företagskultur som vi kallar SPEAK, har sin grund i just detta. Vi har under flera år arbetat aktivt med utveckling av både vår organisation och vårt bestånd för att kunna parera och ta tillvara de utmaningar som vi möter på ett snabbt och effektivt sätt.

Av de faktorer vi kunnat påverka under finanskrisen och lågkonjunkturen, kan jag glädjande konstatera att utfallet är mycket gott. Vi har:

- förbättrat vårt driftsöverskott och vår överskottsgrad,
- uppnått en positiv nettouthyrning,
- stärkt balansräkningen,
- lyckats med ambitionen att sälja minst lika mycket som vi investerat.

Detta är ett resultat av att Fabege idag har ett attraktivt fastighetsbestånd, men framförallt att vi har en mycket väl fungerande organisation.

Med de senaste åren i minnet kan det konstateras att Fabeges börskurs påverkas kraftigt av svängningar i konjunkturen. Med en tillväxt som nu är positiv och som förväntas stärkas ytterligare så har Fabege tack vare sina tillväxtlägen och sin projekt- och transaktionsinriktning extra goda utsikter att gynnas av en god tillväxt.

Jag tror att även 2010 kommer vara ett år med ett högt förvaltningsresultat som grundsten i vårt resultat. Jag tror också att vi åter kommer att få betydande resultatillskott från transaktioner och förädlingsvinster i projekt.

Christian Hermelin

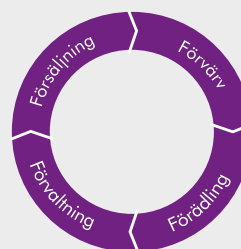
Detta är Fabege

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 och utvecklar fastigheter.

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 säkerställa hög uthyrningsgrad och öka driftnettot.

Förädling

Utveckla potentialen i förädlings- och projektportföljen.

Försäljning

Avyttra fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer.

Utvecklingen under fjärde kvartalet¹⁾

Under fjärde kvartalet har verksamheten fortsatt gått mycket bra. Driftsöverskottet förstärktes ytterligare och förvaltningsresultatet förbättrades med drygt 60 procent i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år, främst till följd av det fortsatt låga ränteläget.

Aktiviteten på hyresmarknaden är god och hyresnivåerna på Fabeges delmarknader är stabila. Nyuthyrningen under kvartalet uppgick till 45 Mkr medan nettouthyrningen var 13 Mkr. Omförhandlingarna har fortsatt bidragit positivt till hyresvärdet. Uthyrningsgraden sjönk under perioden till 90 procent (93) främst till följd av att Domstolsverket nu flyttat från fastigheten Klamparen 10, Kungsholmen.

Hyresintäkterna ökade till 547 Mkr (540). Hyresintäkter från avslutade förädlingsprojekt bidrog till en ökning trots lägre ut-

hyrningsgrad och nettoförsäljning av fastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 procent. Överskottsgraden uppgick till 65 procent (66).

Resultatet efter skatt ökade till 223 Mkr (-762). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 35 (-1 085). Avkastningskraven har nu stabiliserats på Fabeges delmarknader. Realiserade värdeförändringar uppgick till 39 Mkr (0). Fabege genomförde ett flertal transaktioner i slutet av året.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen uppgick vid årets utgång till 2,57 procent inklusive kostnader för lånelöften.

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

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden oktober–december 2008 och för balansposter per 2008-12-31.

Intäkter och resultat¹⁾

Årets resultat förbättrades med 936 Mkr från –511 Mkr till 425 Mkr. Lägre räntenetto bidrog med +244 Mkr och lägre negativa värdejusteringar med +1 753 Mkr medan skattebelastningen ökade med –1 084 Mkr. Före skatt visade Förvaltningen ett resultat om 561 Mkr (–1 285) och Förädlingen 119 Mkr (–55), sammanlagt 680 Mkr (–1 340). Resultatet per aktie blev efter skatt 2,59 kr (–3,07).

Hysesintäkterna var 2 194 Mkr (2 214) och driftöverskottet 1 465 Mkr (1 438). Minskningen av hyresintäkter beror på nettoförsäljning av fastigheter. Färdigställda projekt bidrog till ökade hyresintäkter under andra halvåret. Genom effektiviseringar inom förvaltningen minskade driftskostnaderna och överskottsgraden förbättrades till 67 procent (65). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent och driftöverskottet med drygt 6 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 57 Mkr (143). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –310 Mkr (–1 545). De negativa värdeförändringarna var följden av ökade avkastningskrav i perifera lägen och i fastigheter där vakanser bedöms öka. Positiva värdeförändringar hänförliga till projektportföljen motverkade detta. Avkastningskraven har nu stabiliserats på Fabeges delmarknader. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 95 Mkr (–506) och räntenettet minskade till –560 Mkr (–804) till följd av lägre marknadsräntor (se avsnittet Finansiering nedan).

Skatt

Periodens skatt (aktuell och uppskjuten) uppgick till –255 Mkr (829). I beloppet ingår 98 Mkr betald skatt till följd av Regeringsrättens beslut att inte lämna prövningstillstånd i ett skatteärende, vilket belastade resultatet under första kvartalet. Skatt på negativa justerade anskaffningsutgifter på vissa handelsbolagsandelar som ska återföras till beskattning har beaktats. Denna regelverksförändring har dock inte inneburit någon väsentlig påverkan på Fabeges finansiella ställning.

Kassaflöde

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 789 Mkr (640). Efter ökning av rörelsekapitalet med 288 Mkr (1 104), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och

sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 501 Mkr (–464). Förvärv och investeringar översteg försäljningar med 259 Mkr (217). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 242 Mkr (–681). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetald utdelning om 329 Mkr (670). Återköp av egna aktier uppgick till 0 Mkr (361). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 173 Mkr (54).

Finansiering

Fabega arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 december 2009 hade en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,6 år. Bolagets långivare utgörs av de större nordiska bankerna. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 19 109 Mkr (18 902). Den genomsnittliga räntan uppgick till 2,48 procent exklusive och 2,57 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Räntan på 41 procent av Fabeges låneportfölj var bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 24 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 45 dagar.

Fabega innehar stängningsbara swappar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 3,33 och 3,98 procent. Utöver dessa har bolaget performanceswappar om 300 Mkr med löptid till maj 2011. Derivatens tecknades sommaren 2008 för att förbättra kassaflödet i ett läge då marknaden förutspådde stigande räntenivåer. Syftet var att uppnå en ränterabatt alternativt en räntebindning på en långsiktigt attraktiv nivå.

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 har derivatportföljen marknadsvärderats och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2009 till 373 Mkr (471). Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 december 2009 till 3 939 Mkr. Under fjärde kvartalet har Fabega erhållit en ny låneram om 1 Mdr. Under första kvartalet 2010 kommer låneramarna minskas med 450 Mkr genom neddragning, utöver neddragning om ca 300 Mkr i samband med försäljning av bostadsbeståndet.

Efterfrågan på Fabeges certifikat har under det fjärde kvartalet fortsatt öka, i takt med de finansiella marknadernas återhämt-

Ränteförfallostruktur per 2009-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	11 259	1,49	59
1–2 år	300	4,43	1
2–3 år	0	0,00	0
3–4 år	4 550	3,84	24
4–5 år	0	0,00	0
> 5 år	3 000	3,97	16
Totalt	19 109	2,48	100

Låneförfallostruktur per 2009-12-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 855
< 1 år	1 020	0
1–2 år	5 900	4 500
2–3 år	4 000	3 700
3–4 år	6 875	3 819
4–5 år	273	255
> 5 år	4 980	3 980
Totalt	28 048	19 109

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2008 och för balansposter per 2008-12-31.

ning. Mängden utestående certifikat uppgick per årsskiftet till 2 855 Mkr, att jämföras med 727 Mkr vid föregående årsskifte. I slutet av januari 2010 översteg utnyttjandet 3,5 Mdr. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 791 Mkr, vars räntor om 20 Mkr har aktiverats.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 9 969 Mkr (9 873) och soliditeten till 32 procent (32).

Eget kapital per aktie uppgick till 61 kr (60). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 67 kr (67).

Fabeges fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter

är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader.

Den 31 december 2009 ägde Fabege 148 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,4 Mdr, en uthyrbar yta om 1,4 miljoner kvm och ett bokfört värde om 29,2 Mdr, varav projektfastigheter 6,2 Mdr.

Av hyresvärdet avsåg 96 procent kommersiella lokaler, främst kontor, medan 4 procent avsåg bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter sjönk till 90 procent (93) främst till följd av att Domstolsverket nu flyttat från fastigheten Klamparen 10, Kungsholmen. Vakansgraden i förvaltningsbeståndet var 8 procent (5). Nyuthyrningen under året uppgick till 299 Mkr (193) medan nettouthyrningen var 112 Mkr (-6). Uthyrningen av 43 000 kvm i Arenastaden, Solna till Vattenfall hade väsentlig påverkan på nettouthyrningen. Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 4 procent.

Fastighetsbestånd 2009-12-31

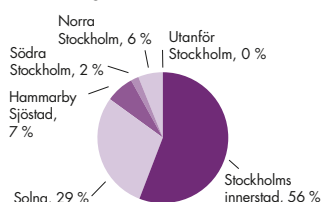
Marknadssegment	31 dec 2009					jan-dec 2009		
	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta Tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	86	1 050	23 266	1 979	92	1 811	-449	1 362
Förädlingsfastigheter ¹⁾	35	299	4 500	370	82	331	-123	208
Mark o projektfastigheter ¹⁾	27	80	1 427	62	61	33	-32	1
Summa	148	1 429	29 193	2 411	90	2 175	-604	1 571
Varav Innerstaden	45	547	16 417	1 248	91	1 156	-281	875
Varav Solna	36	494	8 502	735	91	654	-163	491
Varav Hammarby Sjöstad	13	146	1 943	184	81	149	-53	96
Varav Södra Stockholm	8	43	595	55	69	44	-22	22
Varav Norra Stockholm	45	199	1 713	189	95	172	-85	87
Varav utanför Stockholm	1	0	23	0	0	0	0	0
Summa	148	1 429	29 193	2 411	90	2 175	-604	1 571
Kostnader för uthyrning, projektutveckling- och fastighetsadm.								-105
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration.								1 466²⁾

¹ Se definitioner på sid 11.

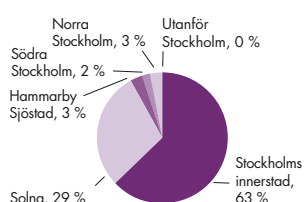
² Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2009-12-31 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 1 466 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 465 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-december 2009.

Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde

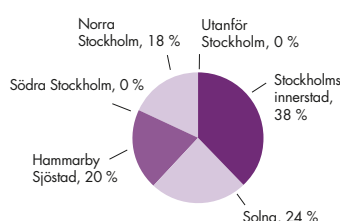
Hela fastighetsbeståndet, 29,2 Mdr



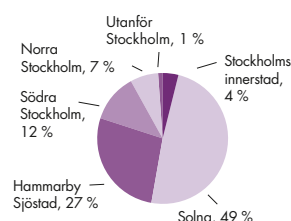
Förvaltningsfastigheter, 23,3 Mdr



Förädlingsfastigheter, 4,5 Mdr



Projektfastigheter, 1,4 Mdr



Marknadsutveckling

Marknaden uppvisar fortfarande vissa effekter av lågkonjunkturen men läget är stabilt och en viss positiv förväntan kan skönjas. Inom beståndet är det fortsatt längre ledtider än normalt i affärsprocesserna, ökad konkurrens om potentiella kunder och ett högre antal befintliga kunder än tidigare som vill anpassa ytorna på grund av konjunkturläget. Trots detta är genomsnittliga hyresnivåer överlag fortsatt oförändrade i beståndet. Antalet konkurser är fortfarande på en mycket låg nivå.

I Stockholm City är marknaden fortsatt stabil, men ett ökat utbud av lokaler, främst kring Centralstationen, medför ökad konkurrens. Fabeges eget utbud av vakanta lokaler i City är begränsat och koncentrerat till ett fåtal fastigheter, och vakanser fylls snabbt upp med nya kunder.

På Fabeges övriga delmarknader i innerstaden, Kungsholmen och Södermalm, är marknadsläget också oförändrat. Östra delen

av Kungsholmen påverkas positivt av utvecklingen i området kring Centralstationen där framväxten kommer att skapa ett förnyat västra City. Trenden är fortsatt positiv även på västra Kungsholmen som befinner sig i en expansiv utvecklingsfas, men utbudet av lokaler är stort och konkurrensen hård.

Totalt sett inom Fabeges förvaltningsbestånd i Stockholms innerstad är såväl genomsnittliga hyresnivåer som vakansgrad i stort sett oförändrade.

I Solna är Fabeges viktigaste delmarknader Solna Business Park och Arenastaden. Solna Business Park är en väl etablerad företagspark där marknaden är fortsatt god med hög uthyrningsgrad. Arenastaden är dels ett etablerat kontorsområde med stabila hyresnivåer, dels ett utvecklingsområde där en levande stadsdel med kontor, bostäder, shopping med goda kommunikationer kommer att växa fram de närmaste åren runt den blivande nationalarenan för fotboll, Swedbank Arena. Området har således stor potential med många nya projekt, och det finns ett fortsatt intresse för att etablera kontor här.

I Hammarby Sjöstad är marknaden för kontorsfastigheter ännu under utveckling, och förnyelsen av det tidigare industriområdet gör det till ett allt mer attraktivt kontorsläge. Hyrestrenden har varit något avtagande under hösten men har nu stabiliserats.

Fastighetsförsäljningar

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Elefanten Mindre 1	Norrmalm	Kontor	4 825
Signalen 1	Södermalm	Kontor	3 263
Kvartal 2			
Adam och Eva 1	Norrmalm	Kontor	2 405
Hammarby-Smedby 1:464, del av	Upplands Väsby	Mark	0
Generatoren 17	Ulvunda	Lager/industri	6 536
Sicklaön 145:13, 14, 15	Järla Sjö	Bostäder	210
Kvartal 3			
Sicklaön 364:1	Järla Sjö	Mark	0
Kvartal 4			
Aeolus 1	Gamla stan	Kontor	6 762
Bergklacken 5 & 6	Bromma	Kontor/lager	12 718
Elektra 20	Västberga	Mark	0
Sicklaön 145:20	Järla Sjö	Butik	3 344
Valnöten 8	Kungsholmen	Kontor/butik	3 024
Totalt fastighetsförsäljningar jan-dec 2009			43 087

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året har fjorton fastigheter avyttrats för 1 234 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före skatt på 57 Mkr och efter skatt om 91 Mkr. En fastighet förvärvades för 56 Mkr.

Värdeförändringar på fastigheter

28 procent av fastigheterna har externvärderats per 31 december 2009 och resterande har internvärderats med utgångspunkt i senaste värdering. Under året har samtliga fastigheter externvärderats. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 31 december till

Fastighetsförvärv

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Gjutaren 27	Vasastan	Bostäder	1 616
Totalt fastighetsförvärv jan-dec 2009			1 616

Pågående projekt >50 Mkr 2009-12-31, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad %, Yta*	Bedömt hyresvärde	Bokfört värde 09-12-31	Beräknad investering	Varav upparbetat 09-12-31
Päronet 8	Kontor	Solna Strand	Q1-2010	24 125	97	39	445	305	235
Fräsaren 10	Kontor	Solna	Q1-2011	11 470	88	21	90	155	15
Uarda 2	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	97	103	140	1 050	23
Summa				80 095	95	163	675	1 510	273
Övriga Projekt & Markfastigheter							1 197		
Övriga Förädlingsfastigheter							4 055		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 927		

* Operativ uthyrningsgrad per 2010-01-22

För de största pågående projekten kan årshyran öka till 163 Mkr (fullt uthyrd) från 34 Mkr i löpande årshyra per 2009-12-31

29,2 Mdr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –310 Mkr (–1 545). De negativa värdeförändringarna var följden av ökade avkastningskrav i perifera lägen och i fastigheter där vakanser bedöms öka. Positiva värdeförändringar hänförliga till projektportföljen motverkade detta.

Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Fabeges princip är att inga investeringsprojekt påbörjas utan att projektet huvudsakligen är uthyrt och fullt finansierat.

Totalt uppgick investeringarna under året till 1 082 Mkr (1 963) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna redovisas i tabell på sidan 5.

Avslutade projekt

Under fjärde kvartalet har projekten i fastigheterna Bocken 35 och 46, vid Lästmakargatan-Regeringsgatan i City och Paradiset 29, det vill säga kontors- och handelsfastigheten Lindhagen på Kungsholmen, avslutats och fastigheterna har överförts till förvaltningsbeståndet.

Större pågående projekt

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

Projektet i fastigheten Uarda 2, Solna, avseende uppförande av Vattenfalls nya kontor har påbörjats efter att detaljplanen vunnit laga kraft och bygglovet blivit beviljat. Arbetet kommer att intensifieras från och med februari 2010.

Beslut har fattats om investering i fastigheten Fräsaren 10, Solna Business Park. Investeringen uppgår till totalt 155 Mkr och avser anpassning av lokaler för Vectura och Axfood. Uthyrningsgraden uppgår till 88 procent.

Personal

Vid periodens slut var 135 personer (148) anställda i Fabege-koncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 89 Mkr (108) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till –437 Mkr (–25). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 659 Mkr (–140).

Moderbolaget tillämpar ”RFR 2.2 redovisning för juridiska personer” samt Årsredovisningslagen. (Se även resultat- och balansräkning på sid 9.)

Förvärv av egna aktier

Årsstämman 2009 beslutade att ge styrelsen mandat 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 utestående aktier. Under 2009 har inga återköp genomförts. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 de-

cember 2009 till 4 929 400 aktier motsvarande 2,9 procent av antalet registrerade aktier.

Styrelsens förslag till årsstämman 2010

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman (den 24 mars 2010) att besluta om:

- Kontantutdelning om 2,00 kr per aktie, totalt 329 Mkr
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma återköpa Fabege-aktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

Pågående skatteärenden

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabege-koncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 7 december 2006). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 december 2009 till 4 854 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 359 Mkr plus skattetillägg om 182 Mkr, dvs totalt 1 541 Mkr exklusive ränta. Fabege har starka skäl att bestrida Skatteverkets beslut och har överklagat dessa till Länsrätten.

Regeringsrätten meddelade i maj 2009 beslut i tre ärenden som avser andra bolag än Fabege. Det är Fabeges uppfattning att det inte går att tillämpa de avgöranden om förhandsbesked som har behandlats i Regeringsrätten eftersom Fabeges ärenden avviker från de ärenden som prövats. Under tredje kvartalet har Skatteverket skickat in yttranden till Länsrätten med yrkan om prövning enligt skatteflyktlagen. Fabege har lämnat in svar på dessa yttranden. Under fjärde kvartalet har ytterligare ärenden tillkommit för prövning mot skatteflyktlagen. För närvarande pågår skriftväxling avseende parternas yttranden till Länsrätten. Fabeges uppfattning är oförändrad att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna och Skatteverkets argumentation.

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 2008 (sid 37).

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 2008 (sid 37).

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2008 (sid 52).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2008. 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

Försäljning av bostadsbeståndet till delägda Tornet AB

Som tidigare meddelats har Fabege tillsammans med Peab och Brinova bildat bostadsbolaget Tornet AB för ägande och utveckling av hyresbostäder. Fabeges ägarandel uppgår till 45 procent. Fabege kommer i februari 2010 att överföra huvuddelen av sitt bostadsbestånd till Tornet. De omfattar ca 96 000 kvm bostadsyta och värdet uppgår till ca 680 Mkr. Transaktionen sker till marknadsvärde och medför inte något realiserat resultat. Efter genomförd transaktion och reglering av vid årsskiftet utestående köpskillingar ökar soliditeten till 33 procent och belåningsgraden minskar till 64 procent.

Utsikter inför 2010

Hyresmarknaden på Fabeges huvudmarknader i Stockholm är i början av året fortsatt stabil och transaktionsmarknaden har förbättrats avsevärt sedan finansmarknaden stabiliserats under hösten. Med ett starkt kassaflöde till följd av stabila hyresintäkter och låga räntekostnader, god tillgång till kapital och fastigheter som är attraktiva, oavsett konjunktur, har Fabege en bra position inför 2010. Det finns sammantaget förutsättningar för en fortsatt god utveckling av Fabeges verksamhet och resultat under 2010.

Redovisningsprinciper

Fabeges upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 "Rörelsesegment" som utgår från företagsledningens synsätt. Tillämpningen innebär att koncernens rapporterbara segment har ändrats och två rapporterbara segment har fastställts för koncernen, Förvaltningsfastigheter och Projekt/Förädlingsfastigheter.

Från och med den 1 januari 2009 har IAS 1 "Utformning av finansiella rapporter" uppdaterats. Detta innebär bland annat att företaget ska särskilja ägartransaktioner från andra transaktioner som ger förändringar i värdet på företagens tillgångar och skulder. Koncernen har inte tidigare redovisat några icke-ägartransaktioner över eget kapital varför denna uppdaterade standard för Fabeges del innebär att enbart benämningen på balansräkningen, resultaträkningen, förändring eget kapital och kassaflödesanalys för koncernen ändras. Rapporterna heter fortsättningsvis: Rapport över finansiell ställning, Rapport över totalresultat, Rapport över förändringar i eget kapital samt Rapport över kassaflödesanalyser.

IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009. Fabege aktiverar idag lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. En uppdatering har skett av IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter innebärande att även pågående projekt ska värderas till verkligt värde. Denna förändring får ingen väsentlig effekt på Fabege. I övrigt tillämpar koncernen samma redovis-

ningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2.2 "Redovisning för juridiska personer" samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 2 februari 2010

Christian Hermelin
Verkställande direktör

Granskningsberättelse

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2009 till 31 december 2009. 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 revisionssed 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 2 februari 2010

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, vice VD, ekonomi- och finanschef

Tel: 08-555 148 29, 0706-66 13 80

Annette Kaunitz, kommunikationschef

Tel: 08-555 148 20, 0708-39 03 37

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2009 okt-dec	2008 okt-dec	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Hysesintäkter	547	540	2 194	2 214
Fastighetskostnader	-191	-186	-729	-776
Driftsöverskott	356	354	1 465	1 438
Överskottsgrad, %	65	66	67	65
Central administration och marknadsföring	-17	-14	-62	-60
Utdelningar	0	0	0	2
Räntenetto	-124	-201	-560	-804
Resultatandelar i intressebolag	-1	-8	-5	-8
Förvaltningsresultat	214	131	838	568
Realiserade värdeförändr. fastigheter	39	0	57	143
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	35	-1085	-310	-1545
Värdeförändr. räntederivat	-7	-440	98	-485
Värdeförändr. aktier	-10	-8	-3	-21
Resultat före skatt	271	-1 402	680	-1 340
Aktuell skatt	-2	6	-100	3
Uppskjuten skatt	-46	634	-155	826
Periodens/Årets resultat	223	-762	425	-511
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	223	-762	425	-511
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr	1,36	-4,63	2,59	-3,07
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr	1,36	-4,63	2,59	-3,07
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	164,4	164,4	164,4	164,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	164,4	165,4	164,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	164,4	164,5	164,4	166,5
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	164,4	165,6	165,1	167,5

Koncernens rapport över finansiell ställning**i sammandrag, Mkr**

	2009-12-31	2008-12-31	2009-09-30
Tillgångar			
Fastigheter	29 193	29 511	29 447
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	2
Finansiella anläggningstillgångar	620	586	431
Omsättningstillgångar	704	388	387
Likvida medel	173	54	108
Summa tillgångar	30 692	30 542	30 375
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 969	9 873	9 746
Avsättningar	439	624	530
Räntebärande skulder	19 109	18 902	19 101
Derivatinstrument	373	471	365
Ej räntebärande skulder	802	672	633
Summa eget kapital och skulder	30 692	30 542	30 375
Soliditet, %	32	32	32
Eventualförpliktelser	2 172	1 901	1 727

Rapport över förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2008-01-01	11 415	11 415	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0	-
Kontantutdelning	-670	-670	-
Återköp egna aktier	-361	-361	-
Årets resultat	-511	-511	-
Eget kapital 2008-12-31	9 873	9 873	-
Kontantutdelning	-329	-329	-
Periodens resultat	425	425	-
Eget kapital 2009-12-31	9 969	9 969	-

Rapport över kassaflödesanalyser, Mkr

	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	1 510	1 577
Central administration	-62	-60
Betalt finansnetto	-559	-880
Betald inkomstskatt	-100	3
Förändring övrigt rörelsekapital	-288	-1 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501	-464
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 138	-2 164
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	1 160	1 942
Övriga investeringar (netto)	-281	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-259	-217
Utdelning till aktieägarna	-329	-670
Återköp egna aktier	-	-361
Förändring räntebärande skulder	206	1 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123	660
Förändring likvida medel	119	-21
Likvida medel vid periodens början	54	75
Likvida medel vid periodens slut	173	54

Nyckeltal

	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,2	-1,7
Avkastning på eget kapital, %	4,3	-4,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	1,9
Soliditet, %	32	32
Belåningsgrad fastigheter, %	65	64
Skuldsättningsgrad, ggr	1,9	1,9
Aktierelaterade ¹⁾		
Periodens resultat per aktie, kr	2,59	-3,07
Eget kapital per aktie, kr	61	60
Kassaflöde per aktie, kr	4,87	4,33
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	164 392	164 382
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	164 392	165 449
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	164 386	166 459
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	165 052	167 526
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	148	157
Fastigheternas bokförda värde, mkr	29 193	29 511
Uthyrbar yta, kvm	1 429 000	1 454 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	93
Överskottsgrad, %	67	65

¹⁾ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekt av potentiella stamaktier beaktats. Sedan konvertibellånet återbetalts i sin helhet 2009-10-01 kommer ingen ytterligare utspädning att ske.

MODERBOLAGET**Resultaträkningar i sammandrag, Mkr**

	2009 jan-dec	2008 jan-dec
Intäkter	89	108
Kostnader	-174	-181
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-291	806
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	-3	597
Finansnetto	-156	-870
Värdeförändr. räntederivat	98	-485
Resultat före skatt	-437	-25
Skatt	28	254
Periodens/Årets resultat	-409	229

Balansräkningar i sammandrag, Mkr

	09-12-31	08-12-31
Andelar i koncernföretag	13 328	14 987
Övriga anläggningstillgångar	45 930	21 246
varav fordringar hos koncernföretag	45 571	20 788
Övriga omsättningstillgångar	62	39
Likvida medel	161	43
Summa tillgångar	59 481	36 315
Eget kapital	9 714	10 282
Avsättningar	63	63
Långfristiga skulder	46 774	24 980
varav skulder till koncernföretag	30 403	6 725
Kortfristiga skulder	2 930	990
Summa eget kapital och skulder	59 481	36 315

Segmentsredovisning i sammandrag, Mkr

	Förvaltnings- fastigheter jan–dec 2009	Projekt/ förädlings- fastigheter jan–dec 2009	Totalt Fabege jan–dec 2009	Förvaltnings- fastigheter jan–dec 2008	Projekt/ förädlings- fastigheter jan–dec 2008	Totalt Fabege jan–dec 2008
Hysesintäkter	1 852	342	2 194	1 886	328	2 214
Fastighetskostnader	-578	-151	-729	-595	-181	-776
Driftsöverskott	1 274	191	1 465	1 291	147	1 438
Överskottsgrad, %	69	56	67	68	45	65
Central administration och marknadsföring	-50	-12	-62	-48	-12	-60
Utdelningar	0	0	0	2	-	2
Räntenetto	-444	-116	-560	-680	-124	-804
Resultatandelar i intressebolag	-1	-4	-5	-2	-6	-8
Förvaltningsresultat	779	59	838	563	5	568
Realiserade värdeförändr. fastigheter	36	21	57	49	94	143
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-327	17	-310	-1 489	-56	-1 545
Värdeförändr. räntederivat	76	22	98	-391	-94	-485
Värdeförändr. aktier	-3	0	-3	-17	-4	-21
Resultat efter före skatt	561	119	680	-1 285	-55	-1 340
Aktuell skatt	-100	0	-100	3	-	3
Uppskjuten skatt	-113	-42	-155	646	180	826
Periodens/Årets resultat	348	77	425	-636	125	-511
Summa Tillgångar	24 462	6 230	30 692	24 586	5 956	30 542
varav fastigheter	23 266	5 927	29 193	23 769	5 742	29 511
Summa Skulder	24 462	6 230	30 692	24 586	5 956	30 542

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltningsfastigheter respektive Projekt/Förädlingsfastigheter.

Hysesintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orrealiserade 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.

Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen. Fastighetstillgången hänförs direkt till respektive segment i enlighet med klassificeringen per balansdagen. Övriga tillgångar och skulder fördelas schablonmässigt i enlighet med dess andel av fastighetsvärdet.

Under året har fem fastigheter överförts mellan segmenten. Under tredje kvartalet överfördes fastigheten Uarda 2 där Vattenfalls nya kontor ska uppföras från förvaltningsfastighet till segment projekt/förädlingsfastigheter. Under fjärde kvartalet överfördes tre fastigheter från projektet till förvaltning. Det avsåg fastigheterna Bocken 35 och 46 samt Paradiset 29 där projekten färdigställdes och inflyttning skett. Fastigheten Klamparen 10, Kungsholmen, som tomställdes sedan Domstolsverket lämnat överfördes från förvaltning till projekt/förädlingsfastighet.

De största aktieägarna per 31 december 2009

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,2
Investment AB Öresund	12 616 270	7,7
Barclays Global Investors	8 924 247	5,4
SEB fonder	5 425 364	3,3
Nordea fonder	5 197 326	3,2
Swedbank Robur fonder	3 679 210	2,2
Länsförsäkringar fonder	3 367 529	2,0
Qviberg, Mats med familj	2 888 636	1,8
SHB fonder	2 356 773	1,4
Andra AP-fonden	2 083 185	1,3
Övriga utländska aktieägare	40 064 441	24,4
Övriga aktieägare	54 497 499	33,1
Totalt antal utestående aktier	164 391 572	100,0
Återköp av egna aktier	4 929 400	
Totalt antal aktier	169 320 972	

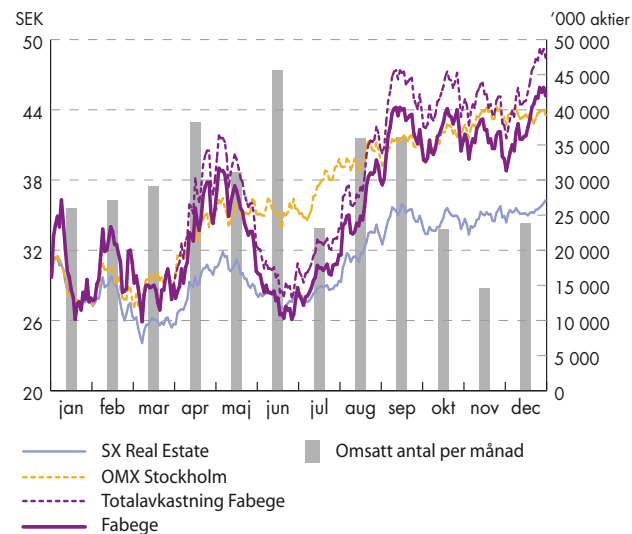
Ekonomisk rapportering

Årsredovisning	vecka 9, 2010	Delårsrapport jan-jun	8 juli 2010
Årsstämma	24 mars, 2010	Delårsrapport jan-okt	26 oktober 2010
Delårsrapport jan-mar	27 april 2010	Bokslutskommuniké 2010	2 februari 2011

NOTERA

Informationen är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 2 februari 2010 kl. 11.00.

Aktiekursutvecklingen



Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter

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

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

Hyresvärde

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

Kassaflöde per aktie

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

Kontraktvärde

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus 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 före skatt 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.

