

2010

Delårsrapport
januari–september

- Periodens resultat efter skatt ökade med 889 Mkr från 202 Mkr till 1 091 Mkr, motsvarande 6:67 kr per aktie (1:23).
- Före skatt visade Förvaltningen ett resultat om 1 126 Mkr (384) och Förädlingen 198 Mkr (25).
- Transaktionsresultatet före skatt uppgick till 190 Mkr (18).
- Förvaltningsresultatet minskade till 600 Mkr (624) och hyresintäkterna minskade till 1 520 Mkr (1 647) till följd av nettoförsäljning av fastigheter.
- Soliditeten ökade till 37 procent (32).

Nyckeltal, Mkr

	2010 juli–sep	2009 juli–sep	2010 jan–sep	2009 jan–sep
Hyresintäkter	495	551	1 520	1 647
Drifts- och centrala kostnader	-159	-179	-541	-583
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-127	-127	-379	-440
Förvaltningsresultat	209	245	600	624
Värdeförändringar	517	-147	724	-215
Skatt	-136	-27	-233	-207
Resultat efter skatt	590	71	1 091	202
Överskottsgrad, %	71	70	68	67
Soliditet, %	-	-	37	32
Belåningsgrad, %	-	-	60	65

Vd-kommentar

Vi har ännu ett starkt kvartal bakom oss där trenden med ett stabilt förvaltningsresultat och tilltagande bidrag från Transaktion och Förädling förstärkts och givit ett väsentligt förbättrat totalt resultat.

Jag kan med glädje konstatera att medarbetarna har gjort ett fantastiskt jobb och vi kan med rätta säga att hela laget levererat detta kvartal. Den makroekonomiska utvecklingen ser också ljus ut för Sverige, även om det på andra håll fortfarande finns mörka moln på himlen. Jag kan inte annat än instämma i Swedbanks chef-ekonom Cecilia Hermanssons metafor i sin senaste makroanalys, ”Medan andra länder måste laga ett läckande tak, räcker det om vi tittar till det.” Om dagens positiva konjunkturprognoser besannas är det min övertygelse att den svenska fastighetsmarknaden kommer att fortsätta att utvecklas mycket starkt.

Vi ser att trenden för kontorshyresmarknaden fortsätter att vara positiv och våra kunder signalerar numera ökande behov av bra lokaler, även utanför tullarna. Effekterna i resultaträkningen har dock en viss fördröjning på grund av trögheten i intäktsflödet i vår verksamhet, då inflyttning ofta sker många månader efter första kontakten.

För Fabege förstärks den positiva trenden genom substansiella bidrag från verksamhetsområdena Transaktion och Förädling. Med en allt mer normaliserad transaktionsmarknad kan vi öka tempot ytterligare i vår målsättning att skapa värden inom fastighetsportföljen genom att sälja lågavkastande fastigheter med låg potential och starta nya lönsamma projekt som på bättre sätt bidrar till att värden skapas.

Sverige har nu ett mycket gott makroekonomiskt utgångsläge med sund ekonomi och prognos om fortsatt relativt låga räntor och god tillväxt, vilket betyder mycket för Fabeges fortsatta positiva utveckling. Vi kan, i kontrast till situationen för ett till två år sen, konstatera att vi idag har ett angenämt problem. Risker har bytts till möjligheter och vi står inför utmaningen att tillvarata dessa möjligheter på bästa sätt.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Detta är Fabege

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning av kontorslokaler och fastighetsutveckling.

Fabege erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter. Bolagets verksamhet är starkt koncentrerad till delmarknader med hög tillväxt i stockholmsområdet, främst Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Fabege förvaltar ett väl positionerat fastighetsbestånd och fastighetsportföljen utvecklas ständigt genom förädling, försäljningar och förvärv. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en omfattande marknadskänedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per 30 september ägde Fabege 119 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 28,1 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,2 Mdkr.

Fabeges vision är att vara det mest proaktiva, innovativa och kompetenta fastighetsbolaget inom kommersiella lokaler i Stockholm, och en betydande partner till kunder och samhället i stort.

Utvecklingen under tredje kvartalet ¹⁾

Under tredje kvartalet har såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad fortsatt att utvecklas i positiv riktning.

Aktiviteten på hyresmarknaden var god och hyresnivåerna på Fabeges delmarknader var fortsatt stabila. Nyuthyrningen under kvartalet uppgick till 52 Mkr medan nettouthyrningen var 2 Mkr. Omförhandlingarna var få men med fortsatt liten positiv effekt på hyresvärdet.

Hyresintäkterna minskade till 495 Mkr (551) till följd av nettoförsäljning av fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick till 89 procent (92). Överskottsgraden ökade till 71 procent (70). Ökningen berodde på ett fortsatt framgångsrikt arbete med att minska energiförbrukning och ökad effektivisering i förvaltningen.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 94 Mkr (6). Under kvartalet genomfördes fastighetsförsäljningar till en sammanlagd köpeskilling om 466 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 407 Mkr (-145). Värdetillväxten i projektportföljen uppgick till 68 Mkr vilket mer än väl motsvarar avkastningskravet på 20 procent på investerat kapital. Värdetillväxten i förvaltningsbeståndet uppgick till 339 Mkr och berodde på enskilda nyuthyrningar samt sjunkande avkastningskrav på bra hus i bästa läge. Den mer positiva synen på fastighetsmarknaden stöds av genomförda transaktioner under perioden.

Undervärdet i derivatportföljen minskade med 27 Mkr till följd av högre långräntor. Resultatet efter skatt ökade till 590 Mkr (71).

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden juli-september 2009 och för balansposter per 31 december 2009.

Resultat ¹⁾

Resultatet utvecklades starkt under perioden. Samtidigt som hyresmarknaden var stabil stärktes fastighetsmarknaden. Värde tillväxt, förädlingsvinster i projektportföljen och ökade transaktionsvinster bidrog positivt till Fabeges resultat.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Periodens resultat förbättrades med 889 Mkr från 202 Mkr till 1 091 Mkr. Lägre räntenetto bidrog med +53 Mkr och högre positiva värdeförändringar med +939 Mkr medan skattebelastningen ökade med 26 Mkr. Före skatt visade Förvaltningen ett resultat om 1 126 Mkr (384) och Förädlingen 198 Mkr (25), sammanlagt 1 324 Mkr (409). Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 6:67 kr (1:23).

Hysesintäkterna var 1 520 Mkr (1 647) och driftöverskottet 1 026 Mkr (1 109). Minskningen av hyresintäkter berodde på nettoförsäljning av fastigheter samt minskade hyresgarantier och negativ index. Avflyttningar motverkades av ökade hyresintäkter i färdigställda projektfastigheter. Fortsatt effektivisering

i förvaltningen innebar att överskottsgraden, trots ökade kostnader för snöröjning under första kvartalet, ökade till 68 procent (67). I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med cirka 1 procent och driftöverskottet med cirka 3 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 190 Mkr (18). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 677 Mkr (-345). Värdeökningen i förvaltningsbeståndet om 490 Mkr var hänförlig till fastigheter där risken för vakanser och sjunkande hyresnivåer minskat samt till sjunkande avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en värdeökning med 187 Mkr vilket är mer än väl i nivå med Fabeges avkastningskrav om 20 procent på investerat kapital. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var -143 Mkr

(112) och räntenettet minskade till -383 Mkr (-436) till följd av lägre marknadsräntor och lägre belåning (se avsnittet Finansiering).

SKATT

Periodens skatt uppgick till -233 Mkr (-207) motsvarande 26,3 procent skatt på löpande beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd upplösning av uppskjuten skatt om 55 Mkr.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 807 Mkr (544). Efter minskning av rörelsekapitalet med 289 Mkr (-37) som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/ slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 1 096 Mkr (507). Försäljningar översteg förvärv och investeringar i fastigheter med 1 636 Mkr (-322). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 2 732 Mkr (185).

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-september 2009 och för balansposter per 31 december 2009.

FÖRVÄRV – SKAPAR TILLVÄXT

Fabega ska förvärva fastigheter med bättre tillväxtpotential än befintliga förvaltningsfastigheter i portföljen. Som en betydande aktör på ett mindre antal utvalda delmarknader har Fabega skaffat sig djupgående erfarenhet och kunskap om marknaderna, utvecklingsplaner, övriga aktörer och fastigheter. Bolaget följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen för att ta vara på möjligheter att utveckla fastighetsportföljen.

FÖRSÄLJNING – KONCENTRATION AV BESTÅNDET

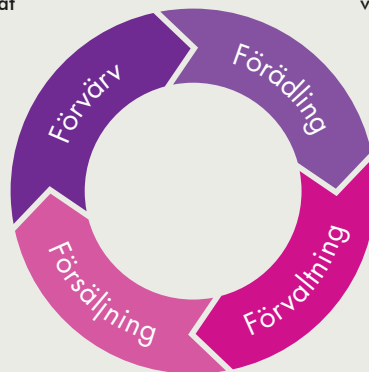
Fabega ska avyttra fastigheter som är belägna utanför bolagets koncentrerade förvaltningsenheter samt fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer. Fastighetens läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. En fullt uthyrd fastighet, med moderna och effektiva lokaler, som anses ha begränsad potential till hyreshöjning och värdeökning kan därmed bli föremål för avyttring.

FÖRÄDLING – SKAPAR VÄRDE

Förädling av fastigheter med tillväxtpotential är en viktig del av affärsmodellen i syfte att skapa värde. Förutom att förädla förvärvade fastigheter finns även en viss del existerande förädlings- och projektfastigheter i portföljen, vars potential bolaget strävar efter att utveckla i takt med marknadsförutsättningarna. Projektvolymen anpassas efter marknadens efterfrågan. Nybyggnation och mer omfattande projektutveckling sker alltid enligt principerna för GreenBuilding.

FÖRVALTNING – MED NÄRHET TILL KUNDEN

Fastighetsförvaltning utgör Fabegas största verksamhetsgren. Bolaget förvaltar sina fastigheter med en egen effektiv förvaltningsorganisation, organisatoriskt uppdelad i förvaltningsområden med stort eget ansvar för att säkerställa högt engagemang och närhet till kunden. Den kundnära förvaltningen ska stödja hög uthyrningsgrad och borga för att kunden väljer att stanna kvar. Nöjda kunder bidrar till att öka driftöverskottet.



Ränteförfallostruktur per 30 september 2010

	Belopp, Mkr	Snitt- ränta,%	Andel, %
< 1 år	9 212	2,46	55
1-2 år	0	0,00	0
2-3 år	4 550	3,84	27
3-4 år	0	0,00	0
4-5 år	0	0,00	0
> 5 år	3 000	3,97	18
Totalt	16 762	3,10	100

Låneförfallostruktur per 30 september 2010

	Kredit- avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	3 330
< 1 år	5 520	4 200
1-2 år	210	0
2-3 år	4 875	2 927
3-4 år	2 000	0
4-5 år	4 000	3 325
> 5 år	4 980	2 980
Totalt	26 585	16 762

Fastighetsförsäljningar jan-sep 2010

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyr- nings- bar yta, kvm
Kvartal 1			
Paradiset 29 (50%)	Stadshagen	Kontor/Butik	17 749
Harpan 51	Östermalm	Kontor/Bostad	4 661
Gjutaren 27	Vasastan	Bostad	1 616
Fotkvarnen 1	Rinkeby	Bostad	9 312
Fotkvarnen 2	Rinkeby	Mark	0
Handkvarnen 3	Rinkeby	Bostad	10 463
Hjulkvarnen 1	Rinkeby	Bostad	5 818
Hjulkvarnen 2	Rinkeby	Bostad	6 039
Hjulkvarnen 3	Rinkeby	Mark	0
Rinkeby 2:1	Rinkeby	Mark	0
Rinkeby 2:13	Rinkeby	Mark	0
Rinkeby 2:14	Rinkeby	Mark	0
Skvaltkvarnen 1	Rinkeby	Bostad	8 804
Skvaltkvarnen 2	Rinkeby	Bostad	4 542
Skvaltkvarnen 3	Rinkeby	Mark	0
Hyppinge 1	Tensta	Mark	0
Kullinge 1	Tensta	Bostad	13 724
Risinge 1	Tensta	Bostad	13 938
Vättinge 1	Tensta	Bostad	7 223
Vättinge 2	Tensta	Bostad	5 358
Vättinge 3	Tensta	Bostad	9 490
Öninge 1	Tensta	Mark	0
Kvartal 2			
Induktorn 28	Bromma	Kontor/Butik/ Industri	5 388
Hallen 6	Solna	Hotell	4 600
Orgelpipan 4	Norrholm	Kontor/Butik	6 858
Päronet 8	Solna	Kontor	20 216
Vallentuna Rickeby 1:480	Vallentuna	Mark	0
Kvartal 3			
Ferdinand 9	Bromsten	Industri/Lager	4 643
Påsen 10	Hammarby- hamnen	Kontor/ Industri/Lager	9 839
Rovan 3, 4, 5	Huvudsta	Mark	0
Sicklaön 145:17	Nacka	Butik	5 087
Vallentuna Rickeby 1:327 (del av)	Vallentuna	Mark	0
Vallentuna Rickeby 1:477	Vallentuna	Mark	1 167
Totalt fastighetsförsäljningar			176 535

Återköp av egna aktier uppgick till 61 Mkr (0) och utdelning uppgick till 329 Mkr (329). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 168 Mkr (108).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 30 september 2010 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,3 år. Bolagets långivare utgörs av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 16 762 Mkr (19 109), med en genomsnittlig ränta om 3,10 procent exklusive och 3,24 procent inklusive kostnader för utnyttjade lånelöften.

För 47 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 24 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 42 dagar.

Fabege innehar stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 3,33 och 3,98 procent. Utöver dessa har bolaget performanceswapar om 300 Mkr med löptid till maj 2011.

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 har derivatportföljen marknadsvärderats och förändringen redovisats

över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 30 september 2010 till 480 Mkr. Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Fabege har under kvartal tre sagt upp låneramar om totalt 500 Mkr med förfall 2011. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 30 september 2010 till 4 823 Mkr.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 Mdkr. Efterfrågan på Fabeges certifikat har varit fortsatt god under årets tredje kvartal och mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 3 330 Mkr, att jämföras med 2 855 Mkr vid ingången av året. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 484 Mkr, vars räntor om 7 Mkr har aktiverats.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 10 670 Mkr (9 969) och soliditeten till 37 procent (32). Eget kapital per aktie uppgick till 65 kr (61). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 73 kr (67).

Verksamheten

Hyresmarknaden har successivt stärkts samtidigt som aktiviteten på transaktionsmarknaden ökat väsentligt.

FABEGES FASTIGHETSBESTÄND 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 30 september 2010 ägde Fabege 119 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 28,1 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 4,4 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för

hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 89 procent (92). Vakansgraden i förvaltningsbeståndet var 9 procent (8).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 157 Mkr (254) medan nettouthyrningen var 6 Mkr (99). Uthyrningen till Vattenfall hade väsentlig påverkan på nettouthyrningen föregående år. Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 3 procent.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under perioden har 34 fastigheter (varav 20 fastigheter avsåg bostadsbeståndet som avyttrats till delägda Fastighets AB Toronet) avyttrats för 2 633 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat efter skatt om 245 Mkr.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

24 procent av fastigheterna har externvärderats per 30 september 2010 och resterande har internvärderats med utgångspunkt i senaste värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 30 september till 28,1 Mdkr (29,2).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 677 Mkr (-345). Avkastningskraven sjönk något under tredje kvartalet och det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen uppgick till 6,0 procent (6,0). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 490 Mkr var hänförlig till fastigheter där risken för vakanser och sjunkande hyresnivåer minskat samt till sjunkande avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 187 Mkr vilket är mer än väl i nivå med Fabeges avkastningskrav om 20 procent på investerat kapital.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Fabeges projektinvesteringar ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Förädlingen av fastigheter är en viktig del i Fabeges affärsmodell och ska ge ett väsentligt bidrag till koncernens resultat. Målsättningen är en avkastning om minst 20 procent på investerat kapital.

Totalt uppgick investeringarna under perioden till 588 Mkr (813) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader.

Avslutade projekt

Under första kvartalet färdigställdes projekten i fastigheterna Päronet 8, Solna Strand (uthyrd till Skatteverket) samt Tygeln 3, Arenastaden (uthyrd till Adidas) och fastigheterna överfördes till förvaltningsbeståndet.

Större pågående projekt

Projektet i fastigheten Uarda 5 Arenastaden, avseende uppförande av Vattenfalls

nya huvudkontor löper på enligt plan. Resning av den nya betongstommen pågår och beräknas vara klar till årsskiftet.

I fastigheten Fräsaren 10, Solna Business Park, har lokalerna för Axfood snabbgross färdigställdes och hyresgästen flyttat in. Fasadrenovering och anpassning för Vectura pågår med inflyttning i början av 2011.

Projektet i fastigheten Bocken 39, Lästmakargatan 14 fortlöper också enligt plan. En del av den gamla byggnaden har rivits för att ge plats åt två nya huskroppar för kontor respektive bostäder. Arbete med resning av de nya stommarna pågår.

Även projektet i Farao 20, Arenastaden löper på enligt plan. Ett våningsplan i fastigheten har anpassats för Fabeges nya kontor. Fortsatt investering för anpassning för Egmont pågår och ska färdigställas till årsskiftet.

Under tredje kvartalet fattades beslut om investering i fastigheten Klamparen 10, Fleminggatan 12. Den beslutade investeringen uppgår till 160 Mkr och avser grundinvestering i vakanta ytor samt anpassning för Skolverket som hyr cirka 45 procent av totala ytan. Samtidigt pågår detaljplanarbete för att möjliggöra påbyggnad.

SEGMENTRAPPORTERING

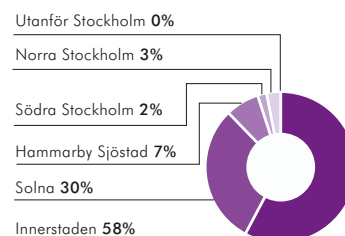
Under första kvartalet överfördes två större projektfastigheter (Päronet 8 och Tygeln 3) från Förädling till Förvaltning. Åtta tidigare förädlingsfastigheter där renoveringar och uthyrningar nu skapar förutsättningar för ett stabilt kassaflöde har under perioden klassificerats om till Förvaltningsfastigheter varav en under tredje kvartalet. Två fastigheter har överförts från Förvaltning till Förädling varav en under tredje kvartalet.

Förvaltningen genererade ett driftsöverskott om 941 Mkr (983) motsvarande 69 procent överskottsgrad (70). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 586 Mkr (602). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 490 Mkr (-309).

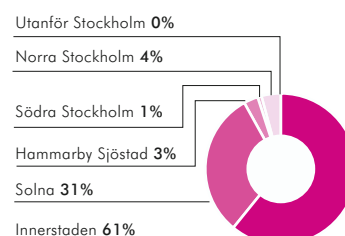
Förädlingsbeståndet genererade ett driftsöverskott om 85 Mkr (126) motsvarande 57 procent överskottsgrad (51). Förvaltningsresultatet uppgick till 14 Mkr (22). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 187 Mkr (-36).

Fördelning av bokfört värde/ marknadsvärde 30 september 2010

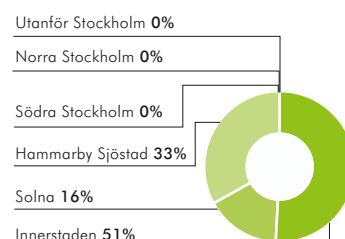
Hela fastighetsbeståndet 28,1 Mdkr



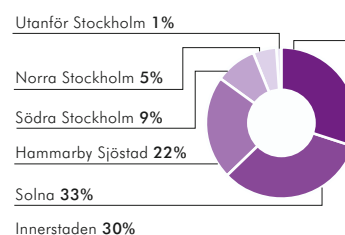
Förvaltningsfastigheter 23,7 Mdkr



Förädlingsfastigheter 2,4 Mdkr



Projektfastigheter 2,0 Mdkr



Arenaprojektet växer fram och löper på enligt plan.

Pågående projekt >50 Mkr
30 september 2010

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, %, yta ¹⁾	Bedömt hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Fräsaren 10	Kontor	Solna	Q1-2011	11 470	88	21	170	155	72
Uarda 5 (fd Uarda 2)	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	97	103	300	1 050	141
Farao 20	Kontor	Arenastaden	Q1-2011	8 400	100	16	150	110	67
Bocken 39 ³⁾	Kontor/Bostäder	Östermalm	Q4-2011	24 000	65	77	1 106	243	69
Klamparen 10 ⁴⁾	Kontor	Kungsholmen	Q4-2011	22 530	51	60	530	160	3
Summa				110 900	80	277	2 256	1 718	352
Övriga Projekt och Markfastigheter							811		
Övriga Förädlingsfastigheter							1 299		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							4 366		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 30 september 2010

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 277 Mkr (fullt uthyrd) från 72 Mkr i löpande årshyra per 30 september 2010.

³⁾ Uppgifterna om yta, hyresvärde och bokfört värde avser hela fastigheten. Investeringen avser endast en del av fastigheten. Avsikten är att avyttra bostadsdelen i projektet som bostadsrätter.

⁴⁾ Uppgifterna om yta, hyresvärde och bokfört värde avser hela fastigheten. Investeringen avser endast en del av fastigheten.

Fastighetsbestånd
30 september 2010

	30 sep 2010			1 jan–30 sep 2010				
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrnings- grad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighets- kostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	86	1 050	23 719	1 983	91	1 320	-330	990
Förädlingsfastigheter ¹⁾	7	112	2 404	173	82	107	-35	72
Mark och projektfastigheter ¹⁾	26	76	1 962	77	45	27	-19	8
Summa	119	1 238	28 085	2 233	89	1 454	-384	1 070
Varav Innerstaden	41	510	16 304	1 181	93	808	-207	601
Varav Solna	36	463	8 321	722	85	444	-104	340
Varav Hammarby Sjöstad	12	134	1 968	175	78	105	-39	66
Varav Södra Stockholm	7	38	500	46	68	22	-8	14
Varav Norra Stockholm	22	93	973	109	93	75	-26	49
Varav Utanför Stockholm	1	0	19	0	0	0	0	0
Summa	119	1 238	28 085	2 233	89	1 454	-384	1 070
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration.								-73
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration.								997²⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 30 september 2010 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 997 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 026 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–september 2010.

Segmentrapportering i sammandrag ¹⁾

Belopp i Mkr	Förvaltning		Förädling		Totalt	
	jan–sep 2010	jan–sep 2010	jan–sep 2010	jan–sep 2010	jan–sep 2009	jan–sep 2009
Hyresintäkter	1 371	149	1 520	1 399	248	1 647
Fastighetskostnader	-430	-64	-494	-416	-122	-538
Driftsöverskott	941	85	1 026	983	126	1 109
Överskottsgrad, %	69	57	68	70	51	67
Central administration och marknadsföring	-39	-8	-47	-36	-9	-45
Räntenetto	-321	-62	-383	-345	-91	-436
Resultatandelar i intressebolag	5	-1	4	-	-4	-4
Förvaltningsresultat	586	14	600	602	22	624
Realiserade värdeförändrade fastigheter	169	21	190	4	14	18
Orealiserade värdeförändrade fastigheter	490	187	677	-309	-36	-345
Värdeförändring räntederivat	-89	-18	-107	82	23	105
Värdeförändring aktier	-30	-6	-36	5	2	7
Resultat före skatt	1 126	198	1 324	384	25	409
Aktuell skatt	0	0	0	-98	0	-98
Uppskjuten skatt	-178	-55	-233	-93	-16	-109
Periodens/Årets resultat	948	143	1 091	193	9	202
Summa tillgångar	24 570	4 521	29 091	23 844	6 531	30 375
varav fastigheter	23 719	4 366	28 085	23 083	6 364	29 447
Summa skulder och eget kapital	24 570	4 521	29 091	23 844	6 531	30 375

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

Övrig finansiell information

PERSONAL

Vid periodens slut var 125 personer (135) anställda i Fabegekoncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 83 Mkr (66) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -305 Mkr (-71). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 27 Mkr (685).

Moderbolaget tillämpar RFR 2.3 Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. (Se även resultat och balansräkning på sid 11).

FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2010 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 perioden har 1 411 488 aktier återköpts (snittkurs 43:04 kr per aktie). Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september 2010 till 2 411 488 aktier motsvarande 1,5 procent av antalet registrerade aktier.

FABEGES VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2011

I enlighet med beslut vid Fabeges årsstämma 2010 har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 31 augusti 2010: Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB), Erik Törnberg (Investment AB Öresund), Gustav Colliander (Cohen & Steers), Thomas Ehlin (Nordea fonder). Valberedningen representerar tillsammans cirka 30,7 procent av rösterna i Fabege. Årsstämman kommer att hållas i Stockholm den 30 mars 2011.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDEN

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabege-koncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 7 december 2006 samt Fabeges årsredovisning 2009 sid 45). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 30 september 2010 till 6 046 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 580 Mkr plus skattetillegg om 164 Mkr, det vill säga totalt 1 744 Mkr exklusive ränta.

Fabege bestrider starkt de skattekrav som Skatteverket beslutat om och besluten har överklagats till Förvaltningsrätten. I slutet av 2009 har Skatteverket även lämnat in yrkanden om prövning enligt skatteflyktlagen.

Förvaltningsrätten har den 20 april 2010 avgett dom i ett flertal av Fabeges skattemål. Domarna innebär att Förvaltningsrätten har godtagit Skatteverkets beslut om upptaxering. Domarna har överklagats till Kammarrätten och Fabege har beviljats anstånd med betalning av skatten till dess Kammarrätten avgett dom. Ytterligare sex domar där Förvaltningsrätten har godtagit Skatteverkets beslut om upptaxering lämnades i september och oktober. Domarna kommer i likhet med övriga ärenden att överklagas och Fabege kommer att begära anstånd med betalning. Fabege anser att Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domslutet därmed är felaktigt – en bedömning som delas av Fabeges rådgivare i ärendena. Fabege bedömer att det finns goda skäl att tro att Kammarrätten kommer att ändra Förvaltningsrättens domar till Fabeges fördel.

Samtliga Förvaltningsrättens domar avser ärenden där frågan om omfördelning av resultat prövats. Andra ärenden där endast frågan om skatteflykt ska prövas omfattas inte. I de ärenden som ligger kvar för prövning i Förvaltningsrätten pågår skriftväxling avseende parternas yttranden.

Fabeges uppfattning är oförändrat 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 2009 (sid 43–44).

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 2009 (sid 43–44).

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2009 (sid 56).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2009. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att rätetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Reviderade IFRS 3 påverkar förvärv som sker den 1 januari 2010 eller senare. I den reviderade standarden har definitionen av rörelseförvärv ändrats vilket kan påverka klassificeringen. Förvärvsrelaterade kostnader får inte längre inkluderas i anskaffningsvärdet för ett rörelseförvärv utan redovisas som en kostnad i resultaträkningen. I övrigt tillämpar koncernen samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2.3, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 26 oktober 2010



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

GRANSKNINGSBERÄTTELSE

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2010 till 30 september 2010. 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 delårsinforma-

tion 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 26 oktober 2010
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Följ utvecklingen på Fabeges nya webbplats!

Välkommen att besöka vår nya webbplats. Internet är en av våra främsta kanaler för information, därför har vi gjort en genomgripande uppdatering av webbplatsens innehåll och funktion för att ytterligare öka användbarhet och tillgänglighet. Målsättningen är att kontinuerligt förse våra prioriterade intressenter med ett utbud av aktuell och relevant information.

Webbplatsen innehåller information om företaget, dess verksamhet och strategier. Där finns även finansiell information, aktiedata, information om våra fastigheter och pågående projekt samt en mängd annan information. Här kan våra besökare söka bland lediga lokaler, och våra hyresgäster hittar enkelt kontaktuppgifter eller annan information som är kopplad till den fastighet de sitter i.



Kalender

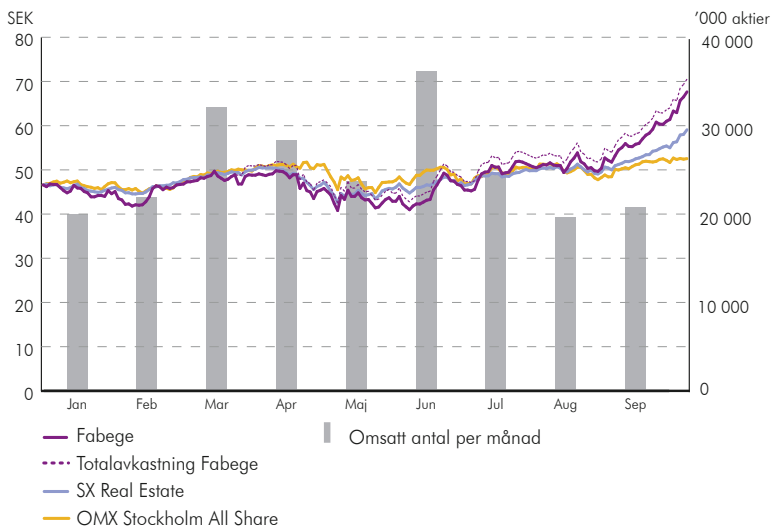
Bokslutskommuniké för 2010.....	2 februari 2011
Årsredovisning för 2010	mars 2011
Årsstämma 2011	30 mars 2011

Observera att Fabege sedan den 14 juni 2010 har flyttat till ny adress, Pyramidvägen 7, Arenastaden i Solna.

Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på Nasdaq OMX Nordiska börs i Stockholm och ingår i Large Cap segmentet.

Aktieutvecklingen



De 15 största aktieägarna 30 september 2010

	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,3
Investment AB Öresund	10 746 597	6,6
BlackRock fonder	8 931 254	5,5
Cohen & Steers fonder	8 258 310	5,1
Nordea fonder	6 663 723	4,1
HQ fonder	5 698 677	3,5
Länsförsäkringar fonder	5 219 310	3,2
SEB Fonder	4 703 299	2,9
Swedbank Robur fonder	4 648 514	2,9
Qviberg, Mats med familj	2 888 636	1,8
SHB fonder	2 703 203	1,7
ENA City AB	1 780 000	1,1
Norska staten	1 708 270	1,0
Skandia Liv	1 340 024	0,8
Andra AP-fonden	1 224 277	0,8
Övriga svenska aktieägare	47 495 974	28,9
Övriga utländska aktieägare	25 678 924	15,8
Totalt	162 980 084	100,0
Återköp av egna aktier	2 411 488	
Totalt inklusive eget innehav	165 391 572	

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.

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheters 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 UTHYRINGSGRAD

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 outhyrd lokal 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.

KONTRAKTSVÄRDE

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING

Tecknade nyhyrningar under perioden minus uppsägningar för avlytt 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.

SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning respektive Förädling.

Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och realiserade 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 och fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment. Övriga tillgångar och skulder fördelas schablonmässigt i enlighet med dess andel av fastighetsvärdet.

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.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2010 jul–sep	2009 jul–sep	2010 jan–sep	2009 jan–sep	2009 jan–dec	Rullande 12 mån okt 09–sep10
Hyresintäkter	495	551	1 520	1 647	2 194	2 067
Fastighetskostnader	-145	-165	-494	-538	-729	-685
Driftsöverskott	350	386	1 026	1 109	1 465	1 382
Överskottsgrad, %	71%	70%	68%	67%	67%	67%
Central administration och marknadsföring	-14	-14	-47	-45	-62	-64
Räntenetto	-138	-125	-383	-436	-560	-507
Resultatandelar i intressebolag	11	-2	4	-4	-5	3
Förvaltningsresultat	209	245	600	624	838	814
Realiserade värdeförändringar fastigheter	94	6	190	18	57	229
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	407	-145	677	-345	-310	712
Värdeförändringar räntederivat	27	-9	-107	105	98	-114
Värdeförändringar aktier	-11	1	-36	7	-3	-46
Resultat före skatt	726	98	1 324	409	680	1 595
Aktuell skatt	0	0	0	-98	-100	-2
Uppskjuten skatt	-136	-27	-233	-109	-155	-279
Periodens/Årets resultat	590	71	1 091	202	425	1 314
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	590	71	1 091	202	425	1 314
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr	3,62	0,43	6,67	1,23	2,59	8,02
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr	3,62	0,43	6,67	1,23	2,59	8,02
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	163,0	164,4	163,0	164,4	164,4	163,0
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	163,0	164,4	163,0	164,4	164,4	163,0
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	163,0	164,4	163,7	164,4	164,4	163,9
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	163,0	165,3	163,7	165,3	165,1	164,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2010	30 sep 2009	31 sep 2009
Tillgångar			
Fastigheter	28 085	29 447	29 193
Övriga materiella anläggningstillgångar	4	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	616	431	620
Omsättningsstillgångar	218	387	704
Likvida medel	168	108	173
Summa tillgångar	29 091	30 375	30 692
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10 670	9 746	9 969
Avsättningar	454	530	439
Räntebärande skulder	16 762	19 101	19 109
Derivatinstrument	480	365	373
Ej räntebärande skulder	725	633	802
Summa eget kapital och skulder	29 091	30 375	30 692
Soliditet, %	37	32	32
Eventualförpliktelser	2 144	1 727	2 172

Koncernens rapport över förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2009-01-01	9 873	9 873	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0	-
Kontantutdelning	-329	-329	-
Årets resultat	202	202	-
Eget kapital 2009-09-30	9 746	9 746	-
Årets resultat	223	223	-
Eget kapital 2009-12-31	9 969	9 969	-
Återköp egna aktier	-61	-61	-
Kontantutdelning	-329	-329	-
Periodens resultat	1 091	1 091	-
Eget kapital 2010-09-30	10 670	10 670	-

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
Driftöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	1 236	1 127	1 510
Central administration	-47	-45	-62
Betald finansnetto	-382	-440	-559
Betald inkomstskatt	0	-98	-100
Förändring övrigt rörelsekapital	289	-37	-288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 096	507	501
Investeringar och förvärv av fastigheter	-596	-870	-1 138
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	2 346	590	1 160
Övriga investeringar (netto)	-114	-42	-281
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 636	-322	-259
Utdelning till aktieägarna	-329	-329	-329
Återköp egna aktier	-61	-	-
Förändring räntebärande skulder	-2 347	198	206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 737	-131	-123
Förändring likvida medel	-5	54	119
Likvida medel vid periodens början	173	54	54
Likvida medel vid periodens slut	168	108	173

Koncernens nyckeltal

Belopp i Mkr	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,1	3,8	4,2
Avkastning på eget kapital, %	14,1	2,7	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,1	2,5	2,6
Soliditet, %	37	32	32
Belåningsgrad fastigheter, %	60	65	65
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	2,0	1,9
Aktierelaterade¹⁾			
Periodens resultat per aktie, kr	6:67	1:23	2:59
Eget kapital per aktie, kr	65	59	61
Kassaflöde per aktie, kr	4:81	3:34	4:87
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningsseffekt, tusental	162 980	164 392	164 392
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningsseffekt, tusental	162 980	164 392	164 392
Genomsnittligt antal aktier före utspädningsseffekt, tusental	163 679	164 385	164 386
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningsseffekt, tusental	163 679	165 273	165 052
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	119	152	148
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	28 085	29 447	29 193
Uthyrbar yta, kvm	1 238 000	1 442 000	1 429 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	92	90
Överskottsgrad, %	68	67	67

¹⁾ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädnings effekter av potentiella stamaktier beaktats. Sedan konvertibellånet återbetalats i sin helhet 1 oktober 2009 kommer ingen ytterligare utspädning att ske.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2010 jan-sep	2009 jan-sep	2009 jan-dec
Intäkter	83	66	89
Kostnader	-146	-126	-174
Finansnetto	-107	-123	-447
Värdeförändringar räntederivat	-107	105	98
Värdeförändringar aktier	-28	7	-3
Resultat före skatt	-305	-71	-437
Skatt	71	10	28
Periodens/Årets resultat	-234	-61	-409

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2010	30 sep 2009	31 dec 2009
Andelar i koncernföretag	13 328	14 316	13 328
Övriga anläggningstillgångar	33 589	39 124	37 458
varav fordringar hos koncernföretag ¹⁾	33 357	38 724	37 099
Övriga omsättningstillgångar	12	13	62
Likvida medel	164	96	161
Summa tillgångar	47 093	53 549	51 009
Eget kapital	9 091	9 892	9 714
Avsättningar	64	62	63
Långfristiga skulder	31 334	42 643	38 302
varav skulder till koncernföretag ¹⁾	20 624	24 303	21 931
Kortfristiga skulder	6 604	952	2 930
Summa eget kapital och skulder	47 093	53 549	51 009

¹⁾ Justering har skett av jämförelsesiffror för posterna fordringar hos koncernföretag och skulder till koncernföretag. Orsaken till detta är att poster som rätteligen skulle nettoredovisats per 31 dec 2009, tidigare bruttoredovisats.



**Frågor kring rapporten
besvaras av:**

CHRISTIAN HERMELIN

Verkställande direktör

Tel: 08-555 148 25, 0733-87 18 25

ÅSA BERGSTRÖM

vVD, ekonomi- och finanschef

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

ANNETTE KAUNITZ

Kommunikationschef

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

www.fabege.se

På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar tredje kvartalets resultat den 26 oktober 2010.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 oktober 2010, kl 08.00.

Fabege AB (publ)
Box 730, 169 27 Solna
Besök: Pyramidvägen 7, 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

Fabege 