

2010

Boksluts- kommuniké

- Årets resultat efter skatt ökade till 1 697 Mkr (425), motsvarande 10:38 kr per aktie (2:59).
- Förvaltningsresultatet minskade till 782 Mkr (838) och hyresintäkterna minskade till 2 007 Mkr (2 194) till följd av nettoförsäljning av fastigheter.
- Före skatt visade segmentet Förvaltning ett resultat om 1 562 Mkr (488) och segmentet Förädling 300 Mkr (97).
- Transaktionsresultatet före skatt uppgick till 237 Mkr (57).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3:00 kr per aktie (2:00).

Nyckeltal, Mkr

	2010 okt-dec	2009 okt-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hyresintäkter	487	547	2 007	2 194
Drifts- och centrala kostnader	-180	-208	-721	-791
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-125	-125	-504	-565
Förvaltningsresultat	182	214	782	838
Värdeförändringar	423	57	1 147	-158
Skatt	1	-48	-232	-255
Resultat efter skatt	606	223	1 697	425
Överskottsgrad, %	66	65	67	67
Soliditet, %	-	-	39	32
Eget kapital per aktie, kr	-	-	69	61
Avkastning på eget kapital, %	-	-	16,0	4,3

Vd-kommentar

Fabege hade under 2010 en positiv resultatutveckling och alla viktiga nyckeltal förbättrades. Detta som en följd av att hela marknaden vände uppåt och våra prioriterade delmarknader utvecklades starkt.

En ökad aktivitet på transaktionsmarknaden gjorde det möjligt att fortsätta den strategiska renodlingen av vår fastighetsportfölj. Efter årets avyttringar återfinns Fabege fastighetsbestånd till 98 procent inom de prioriterade delmarknaderna.

Trots det mindre beståndet levererade vi ett mycket bra förvaltningsresultat på 782 Mkr. Än mer glädjande var att resultatbidrag från övriga verksamhetsområden återigen väsentligt bidrog med mer än hälften av det totala resultatet. Våra mest väsentliga nyckeltal förbättrades under året, exempelvis ökade avkastningen på eget kapital från 4 till 16 procent. Våra medarbetare bidrog på ett mycket engagerat sätt till denna positiva utveckling.

Om dagens positiva konjunkturprognoser besannas är det min övertygelse att även 2011 blir ett år med starkt resultat, och vi förväntar oss att samtliga verksamhetsområden fortsätter att bidra väsentligt.

Vi har attraktiva hus i bra lägen och vår målsättning är att öka uthyrningsgraden och därigenom behålla ett långsiktigt stabilt förvaltningsresultat samt att uppnå en ökning av överskottsgraden.

Idag har vi en stark balansräkning och en attraktiv projektportfölj. Vi har alla förutsättningar att tillvarata effekterna av den goda konjunkturen och därmed öka projektvolymen och skapa möjligheter för nyförvärv med potential för värdetillväxt.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Detta är Fabege

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

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

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

Per 31 december ägde Fabege 103 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 27,0 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,1 Mdkr.

Utvecklingen under fjärde kvartalet¹⁾

Under fjärde kvartalet fortsatte såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad att utvecklas i positiv riktning.

Aktiviteten på hyresmarknaden var god och hyresnivåerna på Fabege delmarknader var fortsatt stabila. Nyuthyrningen under kvartalet uppgick till 53 Mkr medan nettouthyrningen var 21 Mkr. Omförhandlingarna var få med liten negativ effekt på hyresvärdet.

Hyresintäkterna minskade till 487 Mkr (547) till följd av nettoförsäljning av fastigheter. Uthyrningsgraden uppgick till 88 procent (90). Överskottsgraden ökade till 66 procent (65).

Realiserade värdeförändringar uppgick till 47 Mkr (39). Under kvartalet genomfördes fastighetsförsäljningar till en sammanlagd köpeskilling om 1 717 Mkr.

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 166 Mkr (35). Värdetillväxten i projektportföljen uppgick till 77 Mkr. Värdetillväxten i förvaltningsbeståndet uppgick till 89 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 213 Mkr till följd av högre långräntor. Resultatet efter skatt ökade till 606 Mkr (223).

¹⁾Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden oktober–december 2009 och för balansposter per 31 december 2009.

Resultat¹⁾

Resultatet utvecklades mycket starkt under året som kännetecknades av stabila hyresintäkter i befintligt bestånd, ökade räntekostnader och positiv värde tillväxt i fastighetsportföljen. Förädlingsvinster och ökade transaktionsvinster bidrog positivt till Fabeges resultat.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Årets resultat förbättrades med 1 272 Mkr från 425 Mkr till 1 697 Mkr. Före skatt visade segmentet Förvaltning ett resultat om 1 562 Mkr (488) och segmentet Förädling 300 Mkr (97), sammanlagt 1 862 Mkr (585). Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 10:38 kr (2:59).

Hyresintäkterna var 2 007 Mkr (2 194) och driftöverskottet 1 348 Mkr (1 465). Minskningen av hyresintäkter berodde på nettoförsäljning av fastigheter samt minskade hyresgarantier och negativ indexjustering på befintligt bestånd. Härtill kom nettoavflyttning som dock motverkades av ökade hyresintäkter i färdigställda projektfastigheter. Fortsatt effektivisering i förvaltningen innebar att överskottsgraden, trots ökade kostnader för snöröjning under första kvartalet, oförändrat uppgick till 67 procent (67). I jämförbart bestånd minskade hyresintäkterna med cirka 1 procent och driftöverskottet med cirka 2 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 237 Mkr (57). Hela fastighetsbeståndet har externvärderats minst en gång under året och orealiserade värdeförändringar uppgick till 843 Mkr (-310). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 579 Mkr var hänförlig till fastigheter där risken för vakanser och sjunkande hyresnivåer minskat samt till sjunkande avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring med 264 Mkr vilket var mer än väl i nivå med Fabeges avkastningskrav om 20 procent på investerat kapital. Resultatandelar i intressebolag ökade till 18 Mkr (-5) och var främst hänförlig till innehavet i Fastighets AB Tornet. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 67 Mkr (95) och räntenettot minskade till -522 Mkr (-560) främst till följd av lägre belåning (se avsnittet Finansiering).

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-dec 2010	jan-dec 2009
Förvaltningsresultat	768	779
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	579	-327
Bidrag Förvaltning	1 347	452
Förvaltningsresultat	14	59
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	264	17
Bidrag Förädling	278	76
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	237	57
Värdeförändringar derivat och aktier	67	95
Resultat före skatt	1 929	680

SKATT

Årets skatt uppgick till -232 Mkr (-255). Skatten beräknades med 26,3 procent på löpande beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd upplösning av uppskjuten skatt om 156 Mkr.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 1 015 Mkr (789). Efter ökning av rörelsekapitalet med 1 099 Mkr (288) som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om -84 Mkr (501). Försäljningar översteg förvärv och investeringar i fastigheter med 2 837 Mkr (-259). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 2 753 Mkr (242). Kassaflödet har under året belastats med en utbetald utdelning om 329 Mkr (329). Återköp av egna aktier uppgick till 61 Mkr (0). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 73 Mkr (173).

FINANSIERING

Fabega arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 december 2010 gav en genomsnittlig

kapitalbindningstid om 5,3 år. Bolagets långgivare utgörs av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 16 646 Mkr (19 109), med en genomsnittlig ränta om 3,45 procent exklusive och 3,57 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. I takt med stigande marknadsräntor ökade Fabeges genomsnittliga ränta under året med en procentenhet, från ingången av året då den uppgick till 2,57 procent.

För 47 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 23 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 39 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.

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 har derivatportföljen marknadsvärderats och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2010 till 267 Mkr (373). Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Fabega förlängde under det fjärde kvartalet en låneram om 1 Mdkr till 2012. Efter årsskiftet förlängdes ytterligare 2 Mdkr till 2016. Vidare sades låneramar om 1 Mdkr upp. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 december 2010 till 4 939 Mkr.

Fabega har ett certifikatsprogram om 5 Mdkr. Mängden utestående certifikat uppgick per årsskiftet till 2 249 Mkr. Fabega har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 698 Mkr, vars räntor om 13 Mkr har aktiverats.

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

Fastighetsförsäljningar

jan-dec 2010

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar 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	Norrmalm	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	Hammarbyhamnen	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
Kvartal 4			
Bordduken 7	Brommaplan	Kontor	8 173
Brandsprutan 2	Näsbypark	Kontor	13 270
Domnarvet 18	Lunda	Kontor	5 624
Domnarvet 36	Lunda	Kontor	3 790
Elementet 1	Ulvsunda	Kontor/Butik/ Industri	9 519
Grammet 1	Brommaplan	Kontor/Butik	7 060
Guldfisken 18	Östermalm	Kontor/Bostad	5 092
Hammarby-Smedby 1:471	Upplands Väsby	Mark	0
Jollen 4	Näsbypark	Kontor	8 302
Karlsro 1	Järva	Industri/Lager	12 970
Lillsättra 3	Sättra	Industri/Lager	8 519
Linneduken 5	Brommaplan	Kontor	2 608
Täby Näsbypark 73:5	Näsbypark	Mark	0
Sicklaön 145:19	Nacka	Butik	17 028
Sicklaön 145:2	Nacka	Kontor	2 100
Sjukhuset 9 och 10	Danderyd	Industri/Lager	1 410
Styckjunkaren 3	Huvudsta	Kontor	12 911
Veddesta 2:68	Veddesta	Kontor/ Industri/Lager	2 777
Vänraden 1	Brommaplan	Butik	299
Totalt fastighetsförsäljningar			297 985

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 11 276 Mkr (9 969) och soliditeten till 39 procent (32). Eget kapital per aktie

uppgick till 69 kr (61). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 77 kr (67).

Ränteförfallostruktur

per 31 december 2010

	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %
< 1 år	9 096	3,09	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	16 646	3,45	100

Låneförfallostruktur

per 31 december 2010

	Kredit-avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 249
< 1 år	4 730	3 550
1-2 år	1 000	1 000
2-3 år	6 875	3 667
3-4 år	0	0
4-5 år	4 000	3 200
> 5 år	4 980	2 980
Totalt	26 585	16 646

Verksamheten

Under året har hyresmarknaden i Stockholm blivit allt starkare samtidigt som transaktionsmarknaden stärkts genom betydligt fler transaktioner och stigande fastighetsvärden.

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 2010 ägde Fabege 103 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 27,0 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 5,5 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 88 procent (90). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 91 procent (92).

Nyuthyrningen under året uppgick till 211 Mkr (299) medan nettouthyrningen var 27 Mkr (112). Uthyrningen till Vattenfall hade väsentlig påverkan på nettouthyrningen föregående år. Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 1 procent. Såväl efterfrågan som hyresnivåer ökade successivt under året vilket också fick genomslag på nettouthyrningen som i fjärde kvartalet uppgick till 21 Mkr (13).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under året avyttrades 54 fastigheter för 4 350 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat efter skatt om 393 Mkr. Av fastighetsförsäljningarna avsåg 677 Mkr bostadsbeståndet som avyttrades till delägda Fastighets AB Tornet.

I fjärde kvartalet avyttrades ett bestånd om 16 fastigheter utanför Fabeges prioriterade delmarknader till Profi för 1 350 Mkr. Försäljningarna var ett led i att renodla Fabeges fastighetsbestånd som därefter till 98 procent är koncentrerat till de tre prioriterade delmarknaderna.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

24 procent av fastigheterna externvärderades per 31 december 2010 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste värdering. Samtliga fastigheter har externvärderats åtminstone en gång under 2010. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 31 december 2010 till 27,0 Mdkr (29,2).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 843 Mkr (-310). Avkastningskraven sjönk något under fjärde kvartalet och det genomsnittliga avkastningskravet

i portföljen uppgick till 5,9 procent (6,0). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 579 Mkr (-327) var hänförlig till fastigheter där risken för vakanser och sjunkande hyresnivåer minskat samt till sjunkande avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 264 Mkr (17).

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Fabeges projektinvesteringar ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Förädling 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 907 Mkr (1 082) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader.

Avslutade projekt

Under första kvartalet 2010 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. Montage av betongstomme och fönster pågår och beräknas vara klart i vår.

I fastigheten Fräsaren 10, Solna Business Park, är fasadrenoveringen klar och det återstående arbetet med anpassning för Vectura avslutades i samband med Vecturas inflyttning i januari 2011. Fastigheten kommer att överföras till Förvaltning under första kvartalet 2011.

Projektet i fastigheten Bocken 39, Lästmakargatan 14, fortlöper enligt plan. Under fjärde kvartalet har en fastighetsdelning genomförts där bostadsprojektet överförts till fastigheten Bocken 51 och en del av fastigheten med befintliga hyresrätter avdelats till en separat fastighet, Bocken 52. Arbetet med resning av stommen för kontorshuset i Bocken 39 är i princip klart. Bocken 51 avyttrades

i januari 2011 till Brf Lästmakarpalatset som också tagit över entreprenaden.

Under fjärde kvartalet fattades beslut om investering för påbyggnad och konvertering av en mindre del kommersiell yta i Bocken 52. Investeringen uppgår till 47 Mkr och projektstart bedöms kunna ske i april 2011.

Även projektet i Farao 20, Arenastaden löper på enligt plan. Egmont flyttade in vid årsskiftet och nu pågår slutfasen av arbetet med anpassning för Nordisk Film med inflyttning i februari. Fastigheten är fullt uthyrd och kommer att överföras till Förvaltning under första kvartalet 2011.

I fastigheten Klamparen 10, Fleminggatan 12, har vissa mindre arbeten påbörjats och projektet för Skolverket kommer att ta fart under januari 2011. Samtidigt pågår detaljplanearbete för att möjliggöra påbyggnad.

Under fjärde kvartalet togs beslut om investering till basstandard (exklusive hyresgäst Anpassning) i Apotekaren 22, Tulegatan/Rådmandsgatan avseende de tomställda lokaler där Utbildningsradion tidigare var hyresgäst. Investeringen uppgår till 95 Mkr. Projektering och arbete med uthyrning pågår.

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 året klassificerats om till Förvaltningsfastigheter varav en under tredje kvartalet. Tre fastigheter har överförts från Förvaltning till Förädling varav en under fjärde kvartalet.

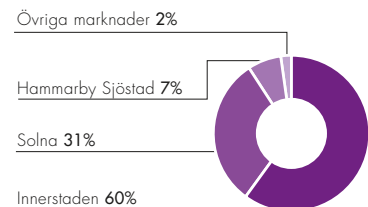
Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 233 Mkr (1 274) motsvarande 68 procent överskottsgrad (69). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 768 Mkr (779). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 579 Mkr (-327).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 115 Mkr (191) motsvarande 57 procent överskottsgrad (56). Förvaltningsresultatet uppgick till 14 Mkr (59). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 264 Mkr (17).

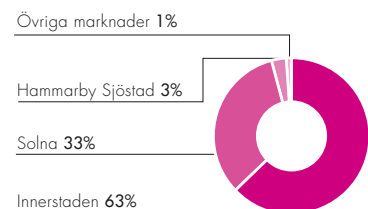
Fördelning av bokfört värde/ marknadsvärde

31 december 2010

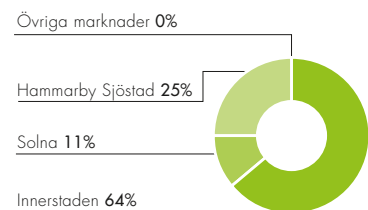
Hela fastighetsbeståndet 27,0 Mdkr



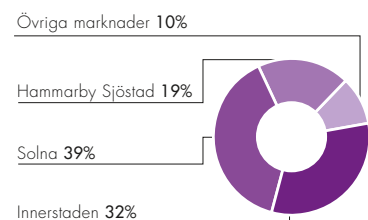
Förvaltningsfastigheter 21,5 Mdkr



Förädlingsfastigheter 3,3 Mdkr



Projektfastigheter 2,2 Mdkr



Arenaprojektet växer fram och löper på enligt plan.

Pågående projekt >50 Mkr

31 december 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	240	155	117
Uarda 5 (fd Uarda 2)	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	97	103	390	1 050	218
Faraa 20	Kontor	Arenastaden	Q1-2011	8 400	100	16	203	110	99
Bocken 39 ³⁾	Kontor/Bostäder	Östermalm	Q4-2011	19 800	74	69	980	147	84
Klamparen 10 ³⁾	Kontor	Kungsholmen	Q4-2011	22 530	46	60	533	160	6
Summa				106 700	81	269	2 346	1 622	524
Övriga Mark och Projektfastigheter							875		
Övriga Förädlingsfastigheter							2 295		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 516		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2010.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 269 Mkr (fullt uthyrd) från 65 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2010.

³⁾ Uppgifterna om yta, hyresvärde och bokfört värde avser hela fastigheten. Investeringen avser endast en del av fastigheten.

Fastighetsbestånd

31 december 2010

	31 december 2010			1 januari – 31 december 2010				
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighets- kostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	69	917	21 453	1 759	91	1 569	-404	1 165
Förädlingsfastigheter ¹⁾	9	149	3 325	233	76	193	-59	134
Mark och projektfastigheter ¹⁾	25	72	2 191	69	44	34	-23	11
Summa	103	1 138	26 969	2 061	88	1 796	-486	1 310
Varav Innerstaden	42	502	16 215	1 167	90	1 069	-281	788
Varav Solna	34	461	8 333	685	86	556	-138	418
Varav Hammarby Sjöstad	12	132	1 987	175	82	140	-54	86
Varav Södra Stockholm	4	13	123	4	78	5	-3	2
Varav Norra Stockholm	10	30	290	30	86	26	-10	16
Varav Utanför Stockholm	1	0	21	0	0	0	0	0
Summa	103	1 138	26 969	2 061	88	1 796	-486	1 310
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-98
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								1 212 ²⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 december 2010 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 212 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 348 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 2010.

Segmentrapportering i sammandrag ¹⁾

Belopp i Mkr	Förvaltning jan–dec 2010	Förädling jan–dec 2010	Totalt jan–dec 2010	Förvaltning jan–dec 2009	Förädling jan–dec 2009	Totalt jan–dec 2009
Hyresintäkter	1 806	201	2 007	1 852	342	2 194
Fastighetskostnader	-573	-86	-659	-578	-151	-729
Driftsöverskott	1 233	115	1 348	1 274	191	1 465
Överskottsgrad, %	68	57	67	69	56	67
Central administration och marknadsföring	-50	-12	-62	-50	-12	-62
Räntenetto	-432	-90	-522	-444	-116	-560
Resultatandelar i intressebolag	17	1	18	-1	-4	-5
Förvaltningsresultat	768	14	782	779	59	838
Realiserade värdeförändrade fastigheter	215	22	237	36	21	57
Orealiserade värdeförändrade fastigheter	579	264	843	-327	17	-310
Resultat före skatt per segment	1 562	300	1 862	488	97	585
Värdetförändring räntederivat och aktier			67			95
Resultat före skatt			1 929			680
Fastigheter, marknadsvärde	21 453	5 516	26 969	23 266	5 927	29 193
Uthyrningsgrad, %	91	69	88	92	79	90

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

Övrig finansiell information

PERSONAL

Vid periodens slut var 126 personer (135) anställda i Fabegekoncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 102 Mkr (89) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -150 Mkr (-437). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till -30 Mkr (1 659).

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 31 december 2010 till 2 411 488 aktier motsvarande 1,5 procent av antalet registrerade aktier.

STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2011

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman (den 30 mars 2011) att besluta om:

- Kontantutdelning om 3:00 kr per aktie, totalt 489 Mkr.
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma återköpa Fabege-aktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.
- Ändring av bolagsordningen för anpassning till förändring i Aktiebolagslagen.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDEN

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabegekoncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 7 december 2006 samt Fabeges årsredovisning 2009 sid 45). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 december 2010 till 7 098 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 874 Mkr plus skattetillägg om 164 Mkr, det vill säga totalt 2 038 Mkr exklusive ränta.

Sammanfattningsvis bestrider Fabege starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och besluten har överklagats.

Förvaltningsrätten har under 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. I december 2010 meddelade Kammarrätten att ärendena vilandeförklaras i avvaktan på Regeringsrättens prövning av Skatterättsnämndens förhandsbesked i det så kallade "Cypernärendet".

Fabege anser att Skatteverket och Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domsluten därmed är felaktiga – en bedömning som delas av Fabeges rådgivare i ärendena. Fabege bedömer, med hög sannolikhet, 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 räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

HÄNDELSER EFTER RAPPORTTIDENS UTGÅNG

I januari förlängde Fabege en låneram om 2 Mdkr på fem år till 2016. Vidare sades låneramar om totalt 1 Mdkr upp.

Den 4 januari avyttrades fastigheten Bocken 51, Lästmakargatan till Brf Lästmakarpalatset. Köpeskillingen uppgick till 139 Mkr vilket motsvarar senaste marknadsvärderingen per 31 december 2010 varför affären inte medför något realiserat resultat.

Efter avyttringen av Bocken 51 och reglering av utestående köpeskillning avseende Profi-affären den 12 januari ökade soliditeten till 40 procent och belåningsgraden minskade till 57 procent.

UTSIKTER INFÖR 2011

Såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad har stärkts under 2010. Den positiva marknadsutvecklingen ger goda förutsättningar för att Fabege ska fortsätta att skapa och leverera resultatbidrag från alla affärsmodellens delar, det vill säga förvaltning, förädling och transaktion. Det renodlade fastighetsbeståndet med moderna fastigheter i bra lägen i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad borgar för en fortsatt god utveckling av Fabeges verksamhet och resultat under 2011.

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 2 februari 2011



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

GRANSKNINGSBERÄTTELSE

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2010 till 31 december 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 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 2011
Deloitte AB

Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Följ utvecklingen på Fabeges webbplats!

Välkommen att besöka vår webbplats. Internet är en av våra främsta kanaler för information, därför har vi under året 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.



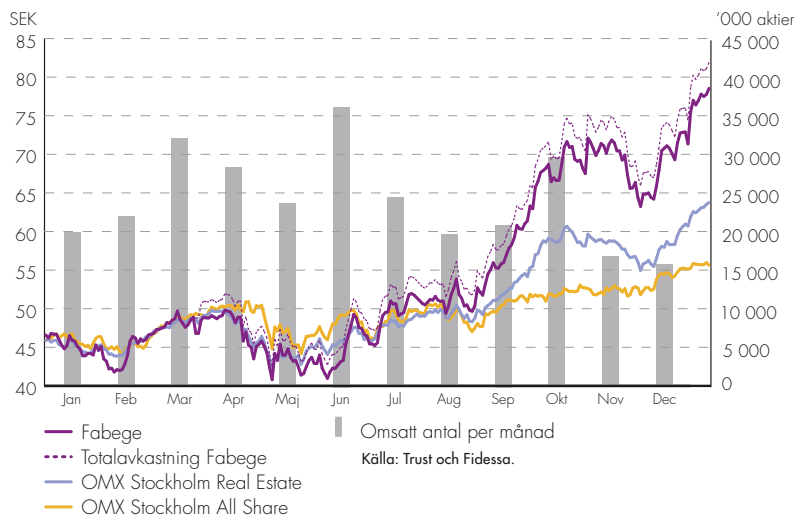
Kalender

Årsredovisning för 2010	7 mars 2011
Årsstämma 2011	30 mars 2011
Delårsrapport jan-mars	3 maj 2011

Fabegeaktien

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

Aktieutvecklingen



De 15 största aktieägarna 31 december 2010

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,3
Investment AB Öresund	10 746 597	6,6
BlackRock fonder	8 938 454	5,5
Cohen & Steers fonder	8 377 466	5,1
SEB fonder	5 694 059	3,5
Nordea fonder	5 634 243	3,5
Länsförsäkringar fonder	5 510 248	3,4
Carnegie fonder	4 390 100	2,7
Swedbank Robur fonder	4 334 381	2,6
Mats Qviberg med familj	2 890 036	1,8
SHB fonder	2 572 209	1,6
Norska staten	2 514 557	1,5
Andra AP-fonden	1 910 679	1,2
ENA City AB	1 880 000	1,2
AMF Försäkring & Fonder	1 630 000	1,0
Övriga svenska aktieägare	43 970 399	26,9
Övriga utländska aktieägare	28 695 564	17,6
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.

HYRESVÄRDE

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för outhyrd 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.

KONTRAKTSVÄRDE

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING

Tecknade nyuthyrning under perioden minus uppsägningar för avflytt.

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 orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastighe-

ter 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).

Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

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 okt-dec	2009 okt-dec	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Hysesintäkter	487	547	2 007	2 194
Fastighetskostnader	-165	-191	-659	-729
Driftsöverskott	322	356	1 348	1 465
Överskottsgrad, %	66%	65%	67%	67%
Central administration och marknadsföring	-15	-17	-62	-62
Räntenetto	-139	-124	-522	-560
Resultatandelar i intressebolag	14	-1	18	-5
Förvaltningsresultat	182	214	782	838
Realiserade värdeförändringar fastigheter	47	39	237	57
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	166	35	843	-310
Värdeförändringar räntederivat	213	-7	106	98
Värdeförändringar aktier	-3	-10	-39	-3
Resultat före skatt	605	271	1 929	680
Aktuell skatt	-3	-2	-3	-100
Uppskjuten skatt	4	-46	-229	-155
Periodens/Årets resultat	606	223	1 697	425
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	606	223	1 697	425
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr	3,72	1,36	10,38	2,59
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr	3,72	1,36	10,38	2,59
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	163,0	164,4	163,0	164,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	163,0	164,4	163,0	164,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	163,0	164,4	163,5	164,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	163,0	164,4	163,5	165,1

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2010	31 dec 2009
Tillgångar		
Fastigheter	26 969	29 193
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	2
Finansiella anläggningstillgångar	714	620
Omsättningstillgångar	1 504	704
Likvida medel	73	173
Summa tillgångar	29 263	30 692
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	11 276	9 969
Avsättningar	423	439
Räntebärande skulder	16 646	19 109
Derivatinstrument	267	373
Ej räntebärande skulder	651	802
Summa eget kapital och skulder	29 263	30 692
Soliditet, %	39	32
Eventualförpliktelser	2 520	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	425	425	-
Eget kapital 2009-12-31	9 969	9 969	-
Återköp egna aktier	-61	-61	-
Kontantutdelning	-329	-329	-
Årets resultat	1 697	1 697	-
Eget kapital 2010-12-31	11 276	11 276	-

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	1 600	1 510
Central administration	-62	-62
Betalt finansnetto	-520	-559
Betald inkomstskatt	-3	-100
Förändring övrigt rörelsekapital	-1 099	-288
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-84	501
Investeringar och förvärv av fastigheter	-940	-1 138
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	3 978	1 160
Övriga investeringar (netto)	-201	-281
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 837	-259
Utdelning till aktieägarna	-329	-329
Återköp egna aktier	-61	-
Förändring räntebärande skulder	-2 463	206
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 853	-123
Förändring likvida medel	-100	119
Likvida medel vid periodens början	173	54
Likvida medel vid periodens slut	73	173

Koncernens nyckeltal

	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Finansiella		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,7	4,2
Avkastning på eget kapital, %	16,0	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6
Soliditet, %	39	32
Belåningsgrad fastigheter, %	62	65
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,9
Aktierelaterade		
Periodens resultat per aktie, kr	10:38	2:59
Eget kapital per aktie, kr	69	61
Kassaflöde per aktie, kr	6:13	4:87
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	162 980	164 392
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	162 980	164 392
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	163 504	164 386
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	163 504	165 052
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	103	148
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	26 969	29 193
Uthyrbar yta, kvm	1 138 000	1 429 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	88	90
Överskottsgrad, %	67	67

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2010 jan-dec	2009 jan-dec
Intäkter	102	89
Kostnader	-190	-174
Finansnetto	-139	-447
Värdeförändringar räntederivat	106	98
Värdeförändringar aktier	-29	-3
Resultat före skatt	-150	-437
Skatt	29	28
Periodens/Årets resultat	-121	-409

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2010	31 dec 2009
Andelar i koncernföretag	13 328	13 328
Övriga anläggningstillgångar	37 669	37 458
varav fordringar hos koncernföretag ¹⁾	37 524	37 099
Övriga omsättningstillgångar	25	62
Likvida medel	64	161
Summa tillgångar	51 086	51 009
Eget kapital	9 363	9 714
Avsättningar	63	63
Långfristiga skulder	35 771	38 302
varav skulder till koncernföretag ¹⁾	24 676	21 931
Kortfristiga skulder	5 889	2 930
Summa eget kapital och skulder	51 086	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 december 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 fjärde kvartalets resultat den 2 februari 2011.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 2 februari 2011.

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