

2011

Delårsrapport januari-mars

- Periodens resultat efter skatt ökade till 378 Mkr (161), motsvarande 2:32 kr per aktie (0:98).
- Förvaltningsresultatet minskade till 113 Mkr (181) och hyresintäkterna minskade till 446 Mkr (518) till följd av nettoförsäljning av fastigheter och högre marknadsräntor.
- Före skatt visade segmentet Förvaltning ett resultat om 348 Mkr (237) och segmentet Förädling 56 Mkr (40).
- Soliditeten uppgick till 39 procent (33).

Nyckeltal, Mkr	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec
Hyresintäkter	446	518	2 007
Drifts- och centrala kostnader	-186	-216	-721
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-147	-121	-504
Förvaltningsresultat	113	181	782
Värdeförändringar	398	38	1 147
Skatt	-133	-58	-232
Resultat efter skatt	378	161	1 697
Överskottsgrad, %	62	61	67
Soliditet, %	39	33	39
Eget kapital per aktie, kr	69	60	69
Avkastning på eget kapital, %	13,5	6,5	16,0

Vd-kommentar

Första kvartalet blev bra för Fabege. Hyresmarknaden fortsatte att utvecklas positivt, efterfrågan på moderna kontorslokaler i bra lägen är fortsatt god och hyresnivåerna är svagt stigande.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd ökade och även omförhandlingarna bidrog med en ökning av hyresvärdet. Den positiva nettouthyrningen 2010 bidrog till att vakansgraden minskade under kvartalet. Trenden med positiv nettouthyrning fortsatte under Q1 som normalt brukar vara ett kvartal med många uppsägningar. Bland annat tecknades kontrakt med Björn Borg i Apotekaren 22, Norrmalm och O'Learys i Getingen 14, Norrtull. Även i det kontorshus som är under uppförande i Bocken 39, City har flera uthyrningar gjorts. Vår organisation har nu fullt fokus på att driva ett framgångsrikt uthyrningsarbete som syftar till att öka uthyrningsgraden och därmed kassaflödet och fastighetsvärdena.

Trots ännu en tuff vinter har vi kunnat hålla kostnaderna på en rimlig nivå. Med vårt fortsatta fokus på kostnadskontroll och effektivitet ökade överskottsgraden i jämförelse med samma period föregående år.

De stigande hyresnivåerna i centrala lägen reflekteras också i värderingarna samtidigt som avkastningskraven har fortsatt att sjunka något. Även projektportföljen har bidragit till värdetillväxten. Totalt sett ökade fastighetsvärdet med cirka 1 procent.

Efter 2009 och 2010 års nettoförsäljning av fastigheter har vi i inledningen av 2011 nettoinvesterat, dels genom förvärv av två markfastigheter med stor potential i Arenastaden och dels genom fortsatta investeringar i vår befintliga projektportfölj. Projekten löper på enligt plan och avkastningen på gjorda investeringar överstiger vårt mål om 20 procent. Förväntad vakansminskning tillsammans med ökade investeringar i projektportföljen kommer att bidra till framtida intäktstillväxt.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Kvartalet i korthet

KVARTAL 1 JANUARI–MARS 2011

- Hyresmarknaden fortsatte att utvecklas positivt i inledningen av året.
- Nyuthyrningen uppgick till 40 Mkr (68) och nettouthyrningen uppgick till 13 Mkr (-3).
- Förvaltningsresultatet minskade till 113 Mkr (181) till följd av mindre fastighetsbestånd och högre marknadsräntor.
- Överskottsgraden ökade till 62 procent (61).
- Två markfastigheter förvärvades i Arenastaden.
- Fastighetsförsäljningar till en sammanlagd köpeskillning om 160 Mkr genomfördes med ett realiserat resultat om 0 Mkr (31).
- Periodens resultat efter skatt ökade till 378 Mkr (161).

Detta är Fabege

Fabège 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. Fabège erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter.

Fabège 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 marknadskännedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per 31 mars ägde Fabège 103 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 27,7 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,1 Mdkr.

Resultat¹⁾

Resultatutvecklingen var positiv under första kvartalet som kännetecknades av ökade hyresintäkter i befintligt bestånd, ökade räntekostnader och fortsatt positiv värdetillväxt i såväl projektfastigheter som i förvaltningsfastigheter.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Periodens resultat förbättrades med 217 Mkr från 161 Mkr till 378 Mkr. Före skatt visade segmentet Förvaltning ett resultat om 348 Mkr (237) och segmentet Förädling 56 Mkr (40), sammanlagt 404 Mkr (277). Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 2:32 kr (0:98).

Hyresintäkterna var 446 Mkr (518) och driftsöverskottet 275 Mkr (318). Minskningen av hyresintäkter berodde på nettoförsäljning av fastigheter. Fortsatt effektivisering i förvaltningen innebar att överskottsgraden ökade till 62 procent (61). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 1 procent och driftsöverskottet med cirka 3 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (31) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 291 Mkr (65). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 226 Mkr var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring med 65 Mkr vilket var mer än väl i nivå med Fabeges avkastningskrav om 20 procent på investerat kapital. Resultatandelar i intressebolag uppgick till 0 Mkr (-5). Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 107 Mkr (-58) och räntenettet ökade till -147 Mkr (-116) främst till följd av högre marknadsräntor (se avsnittet Finansiering).

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-mar 2011	jan-mar 2010
Förvaltningsresultat	122	178
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	226	28
Bidrag Förvaltning	348	206
Förvaltningsresultat	-9	3
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	65	37
Bidrag Förädling	56	40
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	0	31
Värdeförändringar derivat och aktier	107	-58
Resultat före skatt	511	219

SKATT

Periodens skatt uppgick till -133 Mkr (-58). Skatten beräknades med 26,3 procent på löpande beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd upplösning av uppskjuten skatt om 0 Mkr.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 110 Mkr (193). Efter minskning av rörelsekapitalet med 1 556 Mkr (359), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter och beslutad men ej verkställd utdelning till aktieägarna, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 1 666 Mkr (552). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 444 Mkr (-915). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 1 222 Mkr (1 467). Återköp av egna aktier uppgick till 0 Mkr (1). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 144 Mkr (191).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 mars 2011 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,9 år. Bolagets långgivare utgörs av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 15 495 Mkr (16 646), med en genomsnittlig ränta om 3,73 procent exklusive och 3,85 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.

För 51 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 15 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 46 dagar.

Fabege 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 mars 2011 till 158 Mkr (267). Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Fabege har under det första kvartalet förlängt en låneram om 2 Mdkr till 2016. Vidare har låneramar om totalt 1,9 Mdkr sagts upp till följd av fastighetsförsäljningar. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 mars 2011 till 4 005 Mkr.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 Mdkr. Mängden utestående certifikat

¹⁾Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2010 och för balansposter per 31 december 2010.

Räntefallostruktur per 31 mars 2011

	Belopp, Mkr	Snitt- ränta,%	Andel, %
< 1 år	7 945	3,57	51
1-2 år	4 550	3,84	30
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	1 300	3,97	8
4-5 år	1 700	3,97	11
> 5 år	0	0,00	0
Totalt	15 495	3,73	100

Lånefallostruktur per 31 mars 2011

	Kredit- avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	3 015
< 1 år	2 020	1 400
1-2 år	1 000	1 000
2-3 år	5 500	2 800
3-4 år	0	0
4-5 år	6 000	3 800
> 5 år	4 980	3 480
Totalt	24 500	15 495

Fastighetsförsäljningar jan-mar 2011

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Bocken 51	Norrmalm	Bostäder	2 438
Grimbergen	Belgien	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			2 438

Fastighetsköp jan-mar 2011

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Pyramiden 3	Solna	Mark	0
Signalen 3	Solna	Mark	0
Totalt fastighetsköp			0



Pyramiden 3

uppgick per kvartalsskiftet till 3 015 Mkr att jämföras med 2 249 Mkr vid ingången av året. Fabeges har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 717 Mkr, vars räntor om 5 Mkr har aktiverats.

I räntenettet ingår kostnader av engångskaraktär om 4 Mkr.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 11 165 Mkr (11 276) och soliditeten till 39 procent (39). Vid årsstämman beslutad utdelning har belastat eget kapital under perioden. Eget kapital per aktie uppgick till 69 kr (69). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 77 kr (77).

Verksamheten

I inledningen av året fortsatte den positiva utvecklingen avseende både transaktionsmarknaden och hyresmarknaden i Stockholm.

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 mars 2011 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 27,7 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 5,5 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 89 procent (90). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 91 procent (92).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 40 Mkr (68) medan nettouthyrningen var 13 Mkr (-3). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 11 procent.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under perioden avyttrades två fastigheter för 160 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat efter skatt om 0 Mkr.

Två fastigheter förvärvades för totalt 325 Mkr. Båda fastigheterna är obebyggda och omfattar markareal om totalt cirka 25 000 kvm och kan utvecklas för främst kontor men även för handel och boende.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

27 procent av fastigheterna externvärderades per 31 mars 2011 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste värdering. Hela fastighetsbeståndet externvärderades minst en gång per år. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 31 mars 2011 till 27,7 Mdkr (27,0).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 291 Mkr (65). Avkastningskraven sjönk något under första kvartalet och det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen uppgick till 5,8 procent (5,9). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 226 Mkr (28) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 65 Mkr (37).

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 282 Mkr (200) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader.

Avslutade projekt

Under första kvartalet 2011 färdigställdes projekten i fastigheterna Fräsaren 10, Solna Business Park (uthyrd till Vectura och Axfood) samt Farao 20, Arenastaden (uthyrd till Egmont och Fabega) 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 före sommaren.

Kontorsprojektet i fastigheten Bocken 39, Lästmakargatan 14, fortlöper enligt plan. Stommen är rest och installationsarbeten pågår. Fastigheten ska vara färdigställd under fjärde kvartalet 2011.

I fastigheten Klamparen 10, Fleminggatan 12, pågår byggnation och installationsarbeten för Skolverket som ska flytta in i oktober 2011. Detaljplanearbete för att möjliggöra påbyggnad fortlöper.

I Apotekaren 22, Tulegatan/Rådmansgatan har den beslutade investeringen till basstandard påbörjats. Uthyrningsarbetet pågår och under kvartalet tecknades avtal med Björn Borg om förhyrning av drygt 2 300 kvm kontor och showroom.

Under första kvartalet fattades beslut om utveckling av och investering i flera fastigheter. Besluten avsåg fastigheterna Uarda 1, Arenastaden, Nöten 4, Solna Strand samt Luma 1, Hammarby Sjöstad och uppgick totalt till cirka 640 Mkr. Investeringarna avser utveckling av del av fastigheterna till basstandard samt vissa hyresgästpassningar. Investeringarna kommer att utföras under en period av ett till tre år framåt i tiden.

SEGMENTRAPPORTERING

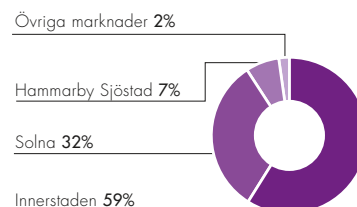
Under första kvartalet överfördes två större projektfastigheter (Farao 20 och Fräsaren 10) från Förädling till Förvaltning.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 252 Mkr (291) motsvarande 63 procent överskottsgrad (63). Uthyrningsgraden uppgick till 91 procent. Förvaltningsresultatet uppgick till 122 Mkr (178). Realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick till 226 Mkr (59).

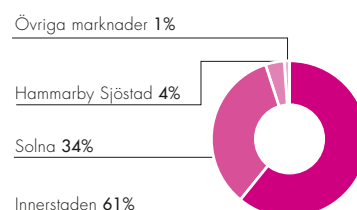
Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 23 Mkr (27) motsvarande 48 procent överskottsgrad (47). Förvaltningsresultatet uppgick till -9 Mkr (3). Realiserade och orealiserade värdeförändringar uppgick till 65 Mkr (37).

Fördelning av bokfört värde/ marknadsvärde 31 mars 2011

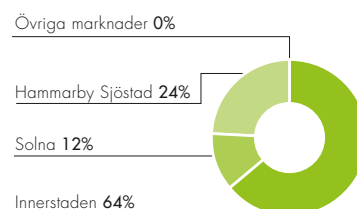
Hela fastighetsbeståndet 27,7 Mdkr



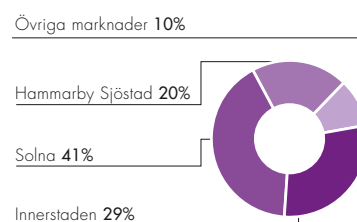
Förvaltningsfastigheter 22,2 Mdkr



Förädlingsfastigheter 3,4 Mdkr



Projektfastigheter 2,1 Mdkr



Björn Borg flyttar in i Apotekaren 22 på Tulegatan/Rådmansgatan den 1 december 2011.

Pågående projekt >50 Mkr

31 mars 2011

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
Apotekaren ³⁾	Kontor	Norrmalm	Q4-2012	31 422	35%	83	909	124	9
Bocken 39 ³⁾	Kontor	Östermalm	Q4-2011	19 800	75%	69	1 035	149	113
Klamparen 10 ³⁾	Kontor	Kungsholmen	Q4-2011	22 530	47%	60	563	160	24
Uarda 5	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	100%	103	495	1 050	315
Summa				118 252	68%	315	3 002	1 483	461
Övriga Mark och Projektfastigheter							1 057		
Övriga Fördlingsfastigheter							1 430		
Totalt Projekt, Mark och Fördlingsfastigheter							5 489		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 mars 2011.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 315 Mkr (fullt uthyrd) från 85 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2011.

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

Fastighetsbestånd

31 mars 2011

	31 mars 2011			1 januari – 31 mars 2011				
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, ikvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde, Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighets- kostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	71	937	22 228	1 806	91	395	-116	279
Fördlingsfastigheter ¹⁾	9	141	3 375	222	76	43	-20	23
Mark och projektfastigheter ¹⁾	23	53	2 114	52	44	6	-5	1
Summa	103	1 131	27 717	2 080	89	444	-141	303
Varav Innerstaden	41	503	16 444	1 159	91	257	-83	174
Varav Solna	36	453	8 826	714	87	143	-36	107
Varav Hammarby Sjöstad	12	132	2 031	174	82	36	-18	18
Varav Övriga	14	43	416	33	79	8	-4	4
Summa	103	1 131	27 717	2 080	89	444	-141	303
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-26
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								277²⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 mars 2011 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 277 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 275 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-mars 2011.

Segmentrapportering i sammandrag¹⁾

Belopp i Mkr	2011			2010		
	Förvaltning jan-mar 2011	Fördling jan-mar 2011	Totalt jan-mar 2011	Förvaltning jan-mar 2010	Fördling jan-mar 2010	Totalt jan-mar 2010
Hyresintäkter	398	48	446	460	58	518
Fastighetskostnader	-146	-25	-171	-169	-31	-200
Driftsöverskott	252	23	275	291	27	318
Överskottsgrad, %	63%	48%	62%	63%	47%	61%
Central administration och marknadsföring	-12	-3	-15	-13	-3	-16
Räntenetto	-118	-29	-147	-96	-20	-116
Resultatandelar i intressebolag	0	0	0	-4	-1	-5
Förvaltningsresultat	122	-9	113	178	3	181
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	-	0	31	-	31
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	226	65	291	28	37	65
Resultat före skatt per segment	348	56	404	237	40	277
Värdeförändringar räntederivat och aktier			107			-58
Resultat före skatt			511			219
Fastigheter, marknadsvärde	22 229	5 488	27 717	23 436	4 831	28 267
Uthyrningsgrad, %	91%	69%	89%	92%	77%	90%

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

Övrig finansiell information

ÅRSSTÄMMA DEN 30 MARS 2011

Vid Fabeges årsstämma den 30 mars fastställdes styrelsens förslag till utdelning för år 2010 med 3:00 kr per aktie. Vidare beslutade stämman om mindre förändringar i bolagsordningen samt att godkänna styrelsens förslag till försäljning av del av fastigheten Hammarby Gård 7 till Oscar Properties AB. Affären är villkorad av beslut om byggnation av skärm mot värmeverket och kommer att redovisas först då villkoret är uppfyllt. Detta bedöms kunna ske senare under 2011. För övriga beslut se pressmeddelande och stämmandhandlingar på Fabeges webbplats.

PERSONAL

Vid periodens slut var 122 personer (120) anställda i Fabegekoncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 30 Mkr (27) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 39 Mkr (-117). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 3 Mkr (-21).

Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. (Se även resultat- och balansräkning på sidan 11).

FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2011 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 inga aktier återköpts. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 mars 2011 till 2 411 488 aktier motsvarande 1,5 procent av antalet registrerade aktier.



Åsa Bergström, vD samt Ekonomi- och finanschef, Erik Paulsson, styrelsens ordförande och Christian Hermelin, vD. Årsstämma 2011.

PÅGÅENDE SKATTEÄREN DEN

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabegekoncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 7 december 2006 samt Fabeges årsredovisning 2010 sidan 53). Den sammanlagda upptaxeringen uppgick per 31 mars 2011 till 7 098 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 874 Mkr plus skattetillegg om 164 Mkr, det vill säga totalt 2 038 Mkr exklusive ränta. Upplupen ränta uppgick per 31 mars 2011 till 274 Mkr. Sammanfattningsvis bestrider Fabege starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och besluten har överklagats.

I mars 2011 meddelade Förvaltningsrätten dom i flera av Fabeges pågående skatteärenden. Domarna innebar att Förvaltningsrätten biföll Skatteverkets framställan om att Fabege ska beskattas med stöd av skatteflyktslagen. Samtliga domar har överklagats till Kammarrätten och Fabege har beviljats anstånd med betalning av skatten till dess Kammarrätten avgett dom. Kammarrätten har vilande-förklarat samtliga ärenden 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.

Fabeges uppfattning är oförändrat att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna, Skatteverkets argumentation och Förvaltningsrättens domar.

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. En mer utförlig beskrivning framgår av riskavsnittet i årsredovisningen 2010 (sidorna 9–10). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2010 (sidan 52).

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 2010 (sidan 52).

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2010 (sidorna 10–11 och 64).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2010. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovis-

ningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 3 maj 2011



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Följ utvecklingen på webben!

Varmt välkommen att besöka Fabeges webbplats som är en av våra främsta kanaler för information om företaget och vår verksamhet. Målsättningen är att kontinuerligt förse dig med 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 och mycket annat. Här finns möjlighet att söka bland våra lediga lokaler och hyresgäster hittar enkelt kontaktuppgifter eller annan information som är kopplad till den fastighet de sitter i.



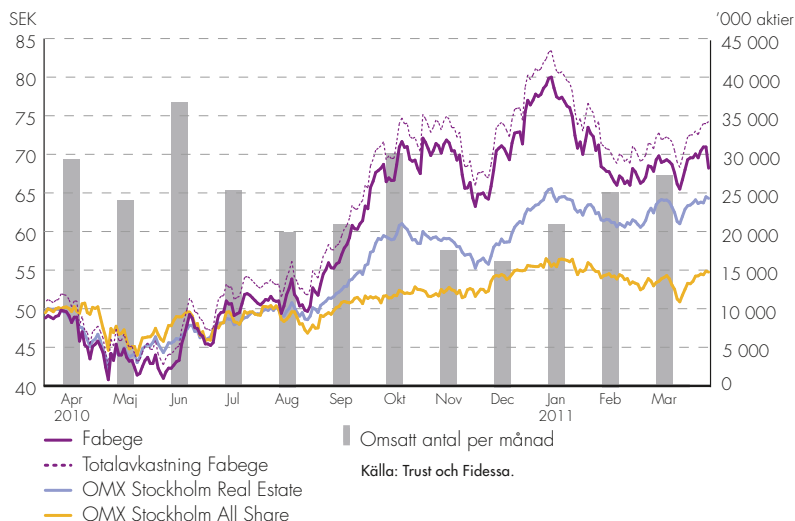
Kalender

Delårsrapport januari–juni	7 juli 2011
Delårsrapport januari–september	26 oktober 2011
Bokslutskommuniké för 2011	2 februari 2012
Årsredovisning för 2011	mars 2012

Fabegeaktien

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

Aktieutvecklingen



De 15 största aktieägarna 31 mars 2011

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,1	14,3
Investment AB Öresund	10 746 597	6,5	6,6
BlackRock fonder	8 938 454	5,4	5,5
Cohen & Steers fonder	8 143 598	4,9	5,0
Länsförsäkringar fonder	7 526 426	4,6	4,6
SEB fonder	5 619 549	3,4	3,4
Nordea fonder	4 977 444	3,0	3,0
SHB fonder	4 537 978	2,7	2,8
Swedbank Robur fonder	3 981 714	2,4	2,4
SEB	3 243 566	2,0	2,0
Lannebo fonder	3 197 000	1,9	2,0
Mats Qviberg med familj	2 890 036	1,7	1,8
SHB	2 535 680	1,5	1,6
ENA City AB	2 390 000	1,4	1,5
Fjärde AP fonden	1 662 013	1,0	1,0
Övriga svenska aktieägare	46 687 012	28,3	28,6
Övriga utländska aktieägare	22 611 925	13,7	13,9
Totalt	162 980 084	98,5	100,0
Innehav egna aktier	2 411 488	1,5	0,0
Totalt inklusive eget innehav	165 391 572	100,0	100,0

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 uthyrbegränsningar inför förestående förädling.

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 indexuppräkning och hyrestillägg.

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING

Tecknade nyhyrningar 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 realiserade 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 balansomsättning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec	Rullande 12 mån apr 10-mar 11
Hysesintäkter	446	518	2 007	1 935
Fastighetskostnader	-171	-200	-659	-630
Driftsöverskott	275	318	1 348	1 305
Överskottsgrad, %	62%	61%	67%	67%
Central administration och marknadsföring	-15	-16	-62	-61
Räntenetto	-147	-116	-522	-553
Resultatandelar i intressebolag	0	-5	18	23
Förvaltningsresultat	113	181	782	714
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	31	237	206
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	291	65	843	1 069
Värdeförändringar räntederivat	109	-35	106	250
Värdeförändringar aktier	-2	-23	-39	-18
Resultat före skatt	511	219	1 929	2 221
Aktuell skatt	0	0	-3	-3
Uppskjuten skatt	-133	-58	-229	-304
Periodens/Årets resultat	378	161	1 697	1 914
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	378	161	1 697	1 914
Resultat per aktie, kr	2,32	0,98	10,38	11,73
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	163,0	164,4	163,0	163,0
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	163,0	164,4	163,5	163,2

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2011	31 mar 2010	31 dec 2010
Tillgångar			
Fastigheter	27 717	28 267	26 969
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	2	3
Finansiella anläggningstillgångar	699	635	714
Omsättningstillgångar	345	238	1 504
Likvida medel	144	191	73
Summa tillgångar	28 907	29 333	29 263
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 165	9 800	11 276
Avsättningar	549	418	423
Räntebärande skulder	15 495	17 661	16 646
Derivatinstrument	158	408	267
Ej räntebärande skulder	1 540	1 046	651
Summa eget kapital och skulder	28 907	29 333	29 263
Soliditet, %	39	33	39
Eventualförpliktelser	2 522	2 039	2 520

Koncernens rapport över förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2010-01-01	9 969	9 969	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	-61	-61	-
Kontantutdelning	-329	-329	-
Årets resultat	1 697	1 697	-
Eget kapital 2010-12-31	11 276	11 276	-
Beslutad utdelning 2011-03-30	-489	-489	-
Periodens resultat	378	378	-
Eget kapital 2011-03-31	11 165	11 165	-

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	275	325	1 600
Central administration	-15	-16	-62
Betalt finansnetto	-150	-116	-520
Betald inkomstskatt	0	0	-3
Förändring övrigt rörelsekapital	1 556	359	-1 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 666	552	-84
Investeringar och förvärv av fastigheter	-617	-200	-940
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	160	1 201	3 978
Övriga investeringar (netto)	13	-86	-201
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-444	915	2 837
Utdelning till aktieägarna	-	-	-329
Återköp egna aktier	-	-1	-61
Förändring räntebärande skulder	-1 151	-1 448	-2 463
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 151	-1 449	-2 853
Förändring likvida medel	71	18	-100
Likvida medel vid periodens början	73	173	173
Likvida medel vid periodens slut	144	191	73

Koncernens nyckeltal

	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,6	4,7	8,7
Avkastning på eget kapital, %	13,5	6,5	16,0
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	2,8	3,0
Soliditet, %	39	33	39
Belåningsgrad fastigheter, %	56	62	62
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,8	1,5
Aktierelaterade¹⁾			
Periodens resultat per aktie, kr	2,32	0,98	10,38
Eget kapital per aktie, kr	69	60	69
Kassaflöde per aktie, kr	0,70	1,32	6,13
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	162 980	164 372	162 980
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 980	164 382	163 504
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	103	127	103
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	27 717	28 267	26 969
Uthyrbar yta, kvm	1 131 000	1 303 000	1 138 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	88
Överskottsgrad, %	62	61	67

¹⁾ Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2011 jan-mar	2010 jan-mar	2010 jan-dec
Intäkter	30	27	102
Kostnader	-49	-55	-190
Finansnetto	-51	-31	-139
Värdeförändringar räntederivat	109	-35	106
Värdeförändringar aktier	0	-23	-29
Resultat före skatt	39	-117	-150
Skatt	-11	48	29
Periodens/Årets resultat	28	-69	-121

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2011	31 mar 2010	31 dec 2010
Andelar i koncernföretag	13 328	13 328	13 328
Övriga anläggningstillgångar	36 895	40 425	37 669
varav fordringar hos koncernföretag ¹⁾	36 761	40 179	37 524
Övriga omsättningstillgångar	3	68	25
Likvida medel	141	180	64
Summa tillgångar	50 367	54 001	51 086
Eget kapital	8 901	9 322	9 363
Avsättningar	64	64	63
Långfristiga skulder	36 428	41 108	35 771
varav skulder till koncernföretag ¹⁾	25 190	26 135	24 676
Kortfristiga skulder	4 974	3 507	5 889
Summa eget kapital och skulder	50 367	54 001	51 086

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 mars 2010, 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

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 första kvartalets resultat den 3 maj 2011.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 3 maj 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

Fabege