

- Förvaltningsresultatet ökade till 282 Mkr (270) och hyresintäkterna ökade till 920 Mkr (894). Förändringen mot föregående år beror på tillväxt genom positiv nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 955 Mkr (591) och på räntederivat till 100 Mkr (38).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -826 Mkr (656), motsvarande -5:09 kr per aktie (4:03), efter att resultatet belastats med en reservering om 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden.
- Nettouthyrningen uppgick till 131 Mkr (60).

# 2012

## Delårsrapport januari-juni

Sammandrag, Mkr	2012 april-juni	2011 april-juni	2012 jan-jun	2011 jan-jun
Hyresintäkter	467	448	920	894
Drifts- och centrala kostnader	-153	-139	-329	-325
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-157	-152	-309	-299
Förvaltningsresultat	157	157	282	270
Värdeförändringar	417	225	1 045	623
Skatt	-1 961	-104	-2 153	-237
Resultat efter skatt	-1 387	278	-826	656
Överskottsgrad, %	70	72	67	67
Soliditet, %	-	-	33	39
Eget kapital per aktie, kr	-	-	65	70
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-14,7	11,5

# Vd-kommentar

**Fabeges verksamhet gick mycket bra under första halvåret. Vi ser fortsatt god nettouthyrning, växande kassaflöde och stark värdetillväxt i fastighetsportföljen. I slutet av maj kom Högsta förvaltningsdomstolens dom i det s.k. Cypren-ärendet. Vi och våra rådgivare bedömer att vi har rätt i sakfrågan men mot bakgrund av det osäkra rättsläget beslutade vi att reservera 1 900 Mkr avseende våra skatteärenden.**

Högsta förvaltningsdomstolens dom i Cypren-ärendet var oväntad. Inget av Fabeges ärenden har genomförts på det sätt som prövats i domen. Fabeges transaktioner har både organisatoriska och affärsmässiga skäl. Domen skapar dock en stor osäkerhet om rättsläget och vi har av försiktighets skull beslutat att reservera 1 900 Mkr. Vi står fast vid att vi har redovisat och deklarerat försäljningarna i enlighet med gällande regelverk och processerna kommer nu att drivas vidare i Kammarrätten. Med vår starka balansräkning, ett växande kassaflöde och tillgängliga kreditfaciliteter kan vi hantera en eventuell skattebetalning.

Den svenska kreditmarknaden fungerar fortsatt väl för Fabege. Vi har sedan länge prioriterat långsiktigt samarbete och goda relationer med de nordiska bankerna och därmed nått framgång i att anpassa vårt kapitalbehov efter önskemål och behov över tiden.

Fabeges verksamhet har utvecklats väl under de senaste åren. Vi har höga målsättningar för såväl nyuthyrning som åter-

köp hos befintliga hyresgäster. Genom vår mycket framgångsrika nettouthyrning har vi kunnat öka projektvolymen med nybyggnation och modernisering av befintliga kontorsfastigheter. Vi ser nu hur vårt arbete ger resultat i form av intäkstillväxt och lägre vakansgrad. Till följd av den positiva utvecklingen ser vi också en mycket bra värdetillväxt både i förvaltningsportföljen och i projektportföljen. Och vi vet att det kommer mer. Vi har god intäkstillväxt framför allt i inledningen av 2013 då vår största hyresgäst Vattenfall flyttat in. Potentialen i värdetillväxt i de pågående projekten är inte heller uttömd.

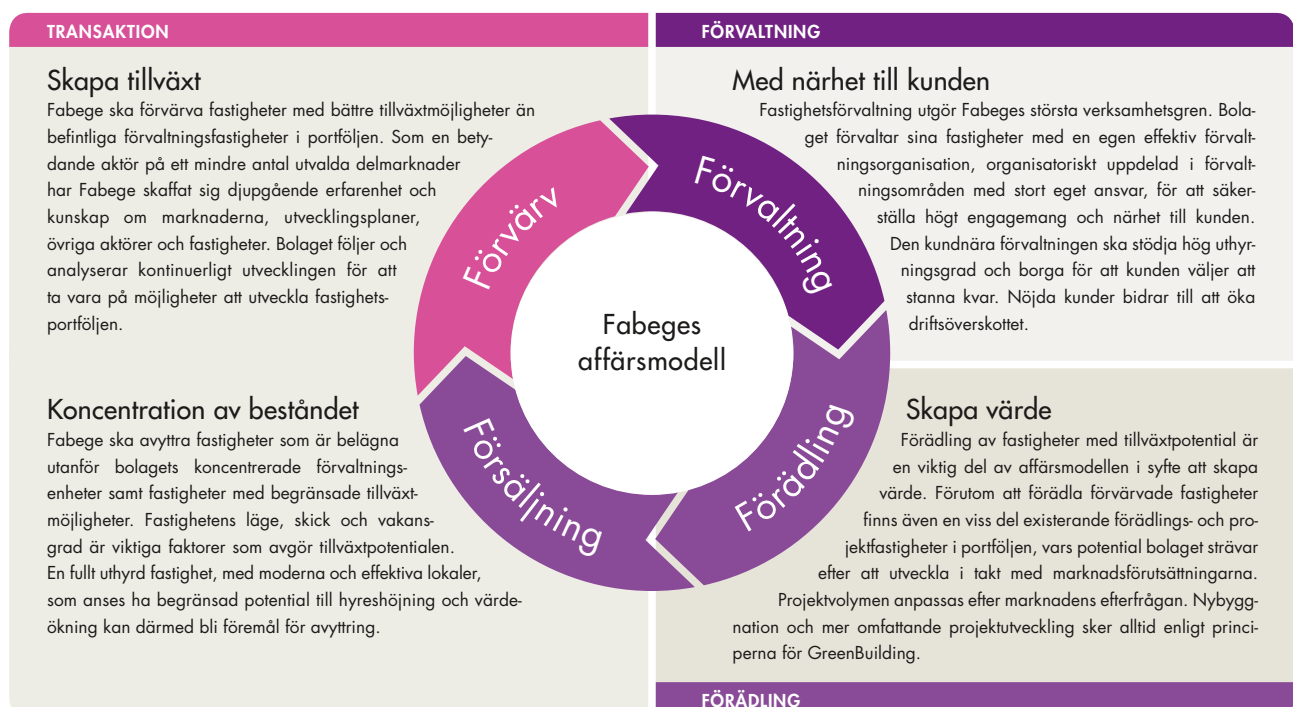
Vår goda nettouthyrning och sjunkande förvaltningsvakans är signaler om det fortsatt positiva klimatet på vår lokala delmarknad. Stockholm växer och utbudet av nya kontorslokaler i bra lägen är begränsat. För moderna fastigheter i bra lägen ökar hyresnivåerna. Med vår affärsmodell och vår geografiska koncentration har vi kunnat dra nytta av den positiva utvecklingen. Även under andra kvartalet



tecknade vi avtal med flera namnkunniga hyresgäster, företag med starka varumärken som vi gärna ser som långsiktiga kunder.

Av våra fem stora pågående projekt kommer fyra att avslutas under det här året och fastigheterna överförs till förvaltningsportföljen. Projekten löper på enligt plan och utfallet överträffar våra egna förväntningar och högt ställda krav. Sammantaget ser vi fram emot en fortsatt stark utveckling av verksamheten.

CHRISTIAN HERMELIN  
*Verkställande direktör*



# Resultat<sup>2)</sup>

## Kvartalet i korthet<sup>1)</sup>

### KVARTAL 2

APRIL–JUNI 2012

- Hyresmarknaden var fortsatt stark med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 76 Mkr (59). Under kvartalet tecknades flera nya avtal i projektportföljen. Nettouthyrningen uppgick till 43 Mkr (47).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 157 Mkr (157). Ökade hyresintäkter genom god nettouthyrning och färdigställda projekt möttes av något högre driftskostnader och högre räntenetto till följd av ökad belåning och kostnader för uttag av pantbrev.
- Överskottsgraden uppgick till 70 procent (72).
- Fastighetsportföljen visade en fortsatt realiserad värde tillväxt med 403 Mkr (250) varav projekt 293 Mkr (65).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 120 Mkr till följd av sjunkande långrentor.
- Mot bakgrund av Högsta förvaltningsdomstolens dom i det s.k. Cypern-ärendet och det osäkra rättsläget som uppkommit därefter beslutade Fabege att reservera 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -1 387 Mkr (278).

<sup>1)</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden april–juni 2011 och för balansposter per 31 december 2011.

**Verksamheten bidrog till en stark resultatutveckling under första halvåret med ökade hyresintäkter och mycket god värde tillväxt i fastighetsportföljen. Efter Högsta förvaltningsdomstolens dom i det s.k. Cypern-ärendet beslutade Fabege att reservera 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden vilket belastat resultatet.**

### INTÄKTER OCH RESULTAT

Periodens resultat uppgick till -826 Mkr (656) efter reservering av 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden. Förbättrat driftsnetto och positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen och derivatportföljen bidrog till att resultatet före skatt förbättrades i jämförelse med föregående år. Resultatet efter skatt per aktie uppgick till -5,09 kr (4,03).

Hyresintäkterna ökade, trots ett mindre bestånd, till 920 Mkr (894) och driftsöverskottet ökade till 617 Mkr (599). Ökningen av hyresintäkter berodde på positiv nettouthyrning och färdigställda projektfastigheter. Överskottsgraden var oförändrad 67 procent (67). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna och driftnettot med drygt 5 procent. Den positiva nettouthyrningen kommer att ge fortsatt successiv tillväxt i hyresintäkter under 2012 och början av 2013.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 146 Mkr (50) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 809 Mkr (541). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 294 Mkr var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser samt marginellt minskade avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring med 515 Mkr, främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora pågående projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -1 Mkr (-1). Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 90 Mkr (32) och räntenettet ökade till -308 Mkr (-298) till följd av ökad belåning.

### SKATT

Periodens kostnader uppgick till -2 153 Mkr (-237) varav -1 900 Mkr avsåg reservering för pågående skatteärenden. Löpande skatt beräknades med 26,3 procent på beskattningsbart resultat. Fastig-

### Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-jun 2012	jan-jun 2011
Förvaltningsresultat	294	281
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	294	411
<b>Bidrag Förvaltning</b>	<b>588</b>	<b>692</b>
Förvaltningsresultat	-12	-11
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	515	130
<b>Bidrag Förädling</b>	<b>503</b>	<b>119</b>
<b>Bidrag Transaktion</b> (Realiserade värdeförändringar)	<b>146</b>	<b>50</b>
<b>Totalt bidrag från verksamheten</b>	<b>1 237</b>	<b>861</b>

hetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 50 Mkr.

### KASSAFLÖDE

Resultatet gav en likviditetsförändring om 473 Mkr (319). Efter ökning av rörelsekapitalet med 340 Mkr (-1 210), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 133 Mkr (1 529). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 712 Mkr (902). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om -579 Mkr (627). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetald utdelning om 487 Mkr (489). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 86 Mkr (201).

### FINANSIERING

Fabega arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 30 juni 2012 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,5 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 17 833 Mkr (16 755), med en genomsnittlig ränta om 3,72 procent exklusive och 3,81 procent inklusive kostnader för uthyrt lån. För 70 procent av Fabegas låneportfölj var

<sup>2)</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–juni 2011 och för balansposter per 31 december 2011.

räntan bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 3,1 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindingstiden för rörliga lån var 53 dagar. Bolagets derivatportfölj har inte förändrats sedan årsskiftet och bestod per halvårsskiftet av ränteswapavtal om totalt 5 000 Mkr, varav 1 000 Mkr löper till 2014, 1 500 Mkr till vardera 2016 och 2018 och ytterligare 1 000 Mkr till 2021, till en fast årlig ränta mellan 2,18 och 2,73 procent. Vidare har Fabeges stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent och förfall mellan 2013 och 2018.

Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 30 juni 2012 till 564 Mkr (664). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värddeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

Fabeges har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per halvårsskiftet till 2 603 Mkr, att jämföras med 1 719 Mkr vid ingången av året. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 30 juni till 2 466 Mkr. Vidare har Fabege per halvårsskiftet utestående obligationer

om totalt 429 Mkr inom ramen för det obligationsprogram som lanserades i december 2011. Programmet, som har en total ram om 5 000 Mkr, lanserades via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFFAB). Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFFAB ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs, Peab och Brinova. Fabeges ägarandel uppgår till 30 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla.

Fabeges förlängde i juni en låneram om 500 Mkr på tre år och ytterligare en ram om 1 000 Mkr på ett och ett halvt år, samt utökade densamma med 200 Mkr.

I finansnettot ingick kostnader av engångskaraktär om totalt 9 Mkr, huvudsakligen avseende uttag av nya pantbrev.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 1 348 Mkr, vars räntor om 20 Mkr är aktiverade.

Fabeges tecknade i början av juli ytterligare en låneram om 1,1 Mdkr. Denna finansiering framgår inte i tabellerna per 30 juni 2012 till höger.

#### FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 10 577 Mkr (11 890) och soliditeten till 33 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 65 kr (73). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 77 kr (84).

om 30,8 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 7,0 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 90 procent (89). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 93 procent (92).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 185 Mkr (99) medan nettouthyrningen var 131 Mkr (60). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 6 procent. Arbetet med att för-

#### Ränteförfallosstruktur

per 30 juni 2012

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	5 105	5,24*	29
1-2 år	1 850	3,70	10
2-3 år	1 178	2,45	7
3-4 år	600	2,89	3
4-5 år	3 600	2,68	20
> 5 år	5 500	3,36	31
<b>Totalt</b>	<b>17 833</b>	<b>3,72</b>	<b>100</b>

\* I snitträntan för perioden < 1 år ingår marginalen för hela skuldportföljen, pga att bolagets räntebinding görs med hjälp av ränteswapar, vilka handlas utan marginal.

#### Låneförfallosstruktur

per 30 juni 2012

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 603
< 1 år	4 034	3 214
1-2 år	3 240	710
2-3 år	5 969	4 724
3-4 år	40	40
4-5 år	2 041	2 041
> 5 år	4 975	4 501
<b>Totalt</b>	<b>25 299</b>	<b>17 833</b>

#### Fastighetsförsäljningar

jan-jun 2012

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 2</b>			
Läraren 5	Norrmalm	Kontor	4 300
Båtturen 1	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Linjefarten 1	Hammarby Sjöstad	Mark	0
<b>Totalt fastighetsförsäljningar</b>			<b>4 300</b>

#### Fastighetsköp

jan-jun 2012

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 2</b>			
Islandet 3	Norrmalm	Kontor	4 327
<b>Totalt fastighetsköp</b>			<b>4 327</b>

## Verksamheten

**Hyresmarknaden i Stockholm utvecklades väl under första halvåret med sjunkande vakanser och stigande hyresnivåer på moderna fastigheter i attraktiva lägen.**

**Fabeges redovisade en fortsatt stark nettouthyrning i såväl förvaltnings- som projektfastigheter. Investeringstakten var hög och fastighetsportföljen visade fortsatt värdetillväxt.**

#### 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 30 juni 2012 ägde Fabege 96 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde

länga och omförhandla avtal med befintliga kunder var mycket framgångsrikt. Under perioden tecknades flera stora kontrakt i projektfastigheter varav det största avsåg Skatteverket (netto 60 Mkr) i första kvartalet. Under andra kvartalet tecknades flera avtal (bland annat med Riksbyggen och Carlsberg) i projektfastigheterna, som nu närmar sig målet normal förvaltningsvakans. Flera mindre avtal har också tecknats i förvaltningsportföljen.

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÄNDET

Under andra kvartalet genomfördes en bytesaffär med Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv, och den sedan tidigare beslutade avyttringen av mark i Hammarby Sjöstad till Oscar Properties fullföljdes. Sammantaget avyttrades tre fastigheter för 476 Mkr och resterande 50 procent av en sedan tidigare delägd fastighet förvärvades för 150 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 146 Mkr före skatt och 196 Mkr efter skatt.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Hela fastighetsbeståndet externvärderades minst en gång per år. Drygt 30 procent av fastigheterna externvärderades per 30 juni 2012 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 30 juni 2012 till 30,8 Mdkr (29,2).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 809 Mkr (541). Det genomsnittliga avkastningskravet har sjunkit något sedan årsskiftet men uppgick avrundat oförändrat till 5,7 procent (5,8 per den 30 juni 2011).

Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 294 Mkr (411) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 515 Mkr (130) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora pågående projektfastigheterna.

## 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.

Ambitionen för 2012 är att öka takten i utvecklingen av projektportföljen. Totalt uppgick investeringarna under perioden till 868 Mkr (581) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader.

## Avslutade projekt

Under första kvartalet 2012 färdigställdes projektet i fastigheten Bocken 39 (Lästmakargatan) som överfördes till förvaltningsbeståndet.

## Större pågående projekt

Projektet i fastigheten Uarda 5 Arenasta-

den, avseende uppförande av Vattenfalls nya huvudkontor löper på enligt plan. För närvarande pågår invändiga arbeten och inredning. Första huskroppen är helt färdigställd och slutbesiktigad. Fastigheten färdigställs för inflyttning i september 2012.

I fastigheten Klamparen 10, Flemingsgatan 12, har flera av hyresgästerna flyttat in. Samtidigt löper arbetet på med anpassning för resterande hyresgäster med planerad inflyttning under 2012. Efter ytterligare uthyrningar är nu kontorsdelen fullt uthyrd. Kvarstående outhyrda ytor avser lager och butik.

I Apotekaren 22, Tulegatan/Rådmsgatan pågår hyresgäst Anpassningar enligt plan. Under kvartalet tecknades ytterligare ett avtal och uthyrningsgraden i projektet uppgår nu till 87 procent.

Kontorsprojektet i Uarda 1 (Sjökvarteret), Arenastaden, löper också på som planerat. Installationsarbeten och hyresgäst Anpassningar pågår med inflyttning i slutet av 2012 och början av 2013. Flera nya avtal tecknades under kvartalet och uthyrningsgraden uppgår till 84 procent.

Under första kvartalet fattades beslut om investering för anpassning för Skatteverket i Nöten 4 om totalt 690 Mkr. Arbetet med installationer pågår och löper som planerat.

## Arenastadens utveckling

Fabega delägar flera pågående projekt i Arenastaden. För närvarande pågår färdigställande av delägd Arenan och Arena Gate som ska stå klara till invigning hösten 2012. Infrastrukturinvesteringarna fortlöper enligt plan. Unibail-Rodamco har påbörjat byggnationen av Mall of Scandinavia som ska stå färdigt hösten 2015. Intresset för etablering av kontor i Arenastaden har stärkts sedan utformningen av området fått fastare form. Fabega äger cirka 200 000 kvm befintlig kontorsyta och 180 000 kvm byggrätter i området. Via konsortium ägs ytterligare cirka 360 000 kvm byggrätter för huvudsakligen bostäder.

## SEGMENTRAPPORTERING

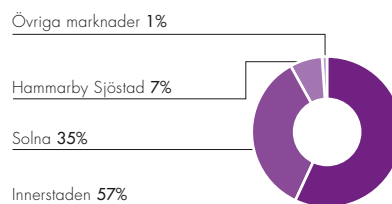
Under första kvartalet överfördes den nu färdigställda fastigheten Bocken 39 från Förädling till Förvaltning. Två fastigheter (Nöten 4, Solna strand och Fenix 1, Norrmalm) överfördes från Förvaltning till Förädling efter beslut om större investeringar och ombyggnation.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 555 Mkr (544) motsva-

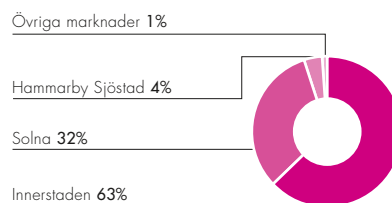
## Fördelning av marknadsvärde

30 juni 2012

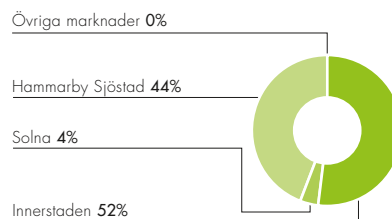
Hela fastighetsbeståndet 30,8 Mdkr



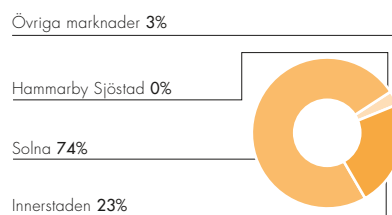
Förvaltningsfastigheter 23,8 Mdkr



Förädlingsfastigheter 2,8 Mdkr



Projektfastigheter 4,2 Mdkr



rande 68 procent överskottsgrad (68). Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (92). Förvaltningsresultatet uppgick till 294 Mkr (281). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 328 Mkr (440).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 62 Mkr (55) motsvarande 61 procent överskottsgrad (59). Förvaltningsresultatet uppgick till -12 Mkr (-11). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 627 Mkr (151).

**Pågående projekt >50 Mkr**  
30 juni 2012

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, %, yta <sup>1)</sup>	Bedömt hyresvärde, Mkr <sup>2)</sup>	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Apotekaren 22 <sup>3)</sup>	Kontor	Norrmalm	Q4-2012	31 599	89	85	1 240	269	167
Nöten 4	Kontor	Solna strand	Q1-2014	51 026	91	94	675	690	129
Klamparen 10	Kontor	Kungsholmen	Q3-2012	22 530	91	66	891	248	200
Uarda 1 <sup>3)</sup>	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	41 079	70	78	621	525	273
Uarda 5	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	100	106	1 400	1 050	859
<b>Summa</b>				<b>190 734</b>	<b>88</b>	<b>429</b>	<b>4 827</b>	<b>2 782</b>	<b>1 628</b>
Övriga Mark och Projektfastigheter							579		
Övriga Förädlingsfastigheter							1 570		
<b>Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter</b>							<b>6 976</b>		

<sup>1)</sup> Operativ uthyrningsgrad per 30 juni 2012.

<sup>2)</sup> För de största pågående projekten kan årshyran öka till 429 Mkr (fullt uthyrd) från 140 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2012.

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

**Fastighetsbestånd**  
30 juni 2012

	30 juni 2012					1 januari – 30 juni 2012		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde <sup>2)</sup> , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
<b>Fastighetsinnehav</b>								
Förvaltningsfastigheter <sup>1)</sup>	69	895	23 818	1 841	93	825	-210	615
Förädlingsfastigheter <sup>1)</sup>	9	108	2 809	187	74	66	-26	40
Mark och projektfastigheter <sup>1)</sup>	18	106	4 167	136	71	48	-16	32
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>1 109</b>	<b>30 794</b>	<b>2 164</b>	<b>90</b>	<b>939</b>	<b>-252</b>	<b>687</b>
Varav Innerstaden	38	499	17 497	1 224	92	545	-143	402
Varav Solna	37	454	10 748	728	89	311	-78	233
Varav Hammarby Sjöstad	12	130	2 279	192	84	76	-27	49
Varav Övriga	9	26	270	20	86	7	-4	3
<b>Summa</b>	<b>96</b>	<b>1 109</b>	<b>30 794</b>	<b>2 164</b>	<b>90</b>	<b>939</b>	<b>-252</b>	<b>687</b>
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-54
<b>Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration</b>								<b>633<sup>3)</sup></b>

<sup>1)</sup> Se definitioner på sidan 9.

<sup>2)</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 86 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni 2012) ej avräknade.

<sup>3)</sup> Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 30 juni 2012 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 633 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 617 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-juni 2012.

**Segmentrapportering i sammandrag<sup>1)</sup>**

Belopp i Mkr	Förvaltning jan-jun 2012	Förädling jan-jun 2012	Totalt jan-jun 2012	Förvaltning jan-jun 2011	Förädling jan-jun 2011	Totalt jan-jun 2011
Hyresintäkter	818	102	920	800	94	894
Fastighetskostnader	-263	-40	-303	-256	-39	-295
<b>Driftsöverskott</b>	<b>555</b>	<b>62</b>	<b>617</b>	<b>544</b>	<b>55</b>	<b>599</b>
Överskottsgrad, %	68%	61%	67%	68%	59%	67%
Central administration och marknadsföring	-20	-6	-26	-24	-6	-30
Räntenetto	-240	-68	-308	-238	-60	-298
Resultatandelar i intressebolag	-1	0	-1	-1	0	-1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>294</b>	<b>-12</b>	<b>282</b>	<b>281</b>	<b>-11</b>	<b>270</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	34	112	146	29	21	50
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	294	515	809	411	130	541
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>622</b>	<b>615</b>	<b>1 237</b>	<b>721</b>	<b>140</b>	<b>861</b>
Värdeförändringar räntederivat och aktier			90			32
<b>Resultat före skatt</b>			<b>1 327</b>			<b>893</b>
Fastigheter, marknadsvärde	23 818	6 976	30 794	22 561	5 622	28 183
Uthyrningsgrad, %	93%	73%	90%	92%	67%	89%

<sup>1)</sup> Se definitioner på sidan 9.

# Övrig finansiell information

## PERSONAL

Vid periodens slut var 122 personer (118) anställda i Fabekongruppen.

## MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 54 Mkr (53) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -28 Mkr (-99). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (2).

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

## FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2012 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 30 juni 2012 till 3 166 488 aktier motsvarande 1,9 procent av antalet registrerade aktier.

## PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabekongruppen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även Fabekongruppens årsredovisning 2011 sidan 61). Affärerna här rör från Tornet, gamla Fabekongruppen och Wihlborgs under åren 2003–2005. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår oförändrat till 8 368 Mkr. Besluten har medfört

sammanlagda skattekrav inklusive tillägg och avgifter om totalt 2 692 Mkr.

Den 30 maj lämnade Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) besked i det s.k. Cypren-ärendet. HFDs besked innebär att skatteflyktlagen ansetts vara tillämplig i Cypren-ärendet och att transaktionen ska belastas med skatt. Därefter har processerna i Fabekongruppens ärenden som varit vilande förklarade återupptagits i Kammarrätten respektive Förvaltningsrätten.

HFDs dom avser prövningen av ett överklagat förhandsbesked där vissa schematiskt beskrivna transaktioner bedöms. Ingen av de transaktioner som Fabekongruppen genomfört har skett på det sättet. Det går därför inte att säga att domen är omedelbart tillämplig på Fabekongruppens transaktioner.

HFD har angett att i Cypren-målet har det varit fråga om ett konstlat förfarande som "uppenbart" saknar samband med organisationen av en näringsverksamhet. I Fabekongruppens ärenden finns såväl organisatoriska som affärsmässiga skäl till hur de aktuella transaktionerna genomförts.

Sammanfattningsvis bestrider Fabekongruppen starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och besluten har överklagats. Fabekongruppens uppfattning är oförändrat att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Fabekongruppen anser att Skatteverket och Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domsluten därmed är felaktiga. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analy-

serat försäljningarna, Skatteverkets argumentation och Förvaltningsrättens domar. Mot bakgrund av HFDs dom och det osäkra rättsläget som därmed uppkommit har Fabekongruppen beslutat att reservera 1 900 Mkr. Beloppets storlek är grundad på en genomgång och bedömning av varje enskilt ärende. Skillnaden mot Skatteverkets krav beror på ärenden där det uppenbart inte finns några paralleller med HFDs dom eller felaktiga bevekelsegrunder i Skatteverkets framställan.

Processerna drivs nu vidare i Kammarrätten. Beslut väntas under hösten 2012. Fabekongruppen kan med en stark balansräkning, och tillgängliga kreditfaciliteter hantera en eventuell kommande skattebetalning.

I halvårsbokslutet 2012 görs en reservering om 1 900 Mkr i Fabekongruppens balansräkning. Resterande belopp i enlighet med Skatteverkets totala krav, dvs cirka 800 Mkr, redovisas i likhet med tidigare som en eventalförpliktelse.

## 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 2011 (sidorna 9–11). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2011 (sidan 60).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i



## Fabekongruppens energiarbete i världsklass



### TIO ÅR AV SYSTEMATISK ENERGIEFFEKTIVISERING

Sedan 2002 har vi på Fabekongruppen systematiskt och framgångsrikt arbetat med energieffektiviserande åtgärder i våra fastigheter. Under dessa tio år har vi bland annat minskat den totala energianvändningen i beståndet med mer än 40 procent. Fabekongruppen är även branschledande inom effektiv värmeanvändning – 2011 var Fabekongruppens fjärrvärmeanvändning 50 procent lägre än branschsnittet.

### EFFEKTIVA ÅTGÄRDER OCH INNOVATIVA LÖSNINGAR

De stora framstegen i Fabekongruppens energiarbete under denna tioårsperiod har varit möjliga genom ett gediget och välplanerat arbete ute i våra fastigheter. Vid nybyggnationer har vi använt nya och innovativa lösningar för återvinning och besparing av energi, och för hela beståndet har vi effektiva rutiner och åtgärder som löpande hjälper oss att minska energiförbrukningen. Dessutom ger ett ökat samarbete med hyresgästerna i energifrågor nya möjligheter till ytterligare besparingar. ■

resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av riskavsnittet och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2011.

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2011 (sidorna 12–13 och 73).

Förutom beslutet att reservera för pågående skatteärenden enligt beskrivningen ovan har inga väsentliga förändringar i

bolagets bedömning av risker uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2011.

Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

#### HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Fabege har i början av juli tecknat ytterligare avtal om 1,1 Mdkr för finansiering av en specifik fastighet.

#### REDOVISNINGSPRINCIPER

Fabege 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 Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

#### RAPPORTENS UNDERTECKNANDE

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 6 juli 2012

Erik Paulsson  
*Styrelseordförande*

Oscar Engelbert  
*Styrelseledamot*

Eva Eriksson  
*Styrelseledamot*

Märtha Josefsson  
*Styrelseledamot*

Pär Nuder  
*Styrelseledamot*

Svante Paulsson  
*Styrelseledamot*

Mats Qviberg  
*Styrelseledamot*

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 juli–september .....	16 oktober 2012
Bokslutskommuniké 2012 .....	4 februari 2013
Årsredovisning 2012 .....	mars 2013



# Fabegeaktien

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

## Aktieutvecklingen



## De 15 största aktieägarna<sup>1)</sup> 31 maj 2012<sup>2)</sup>

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova Inter AB	24 691 092	14,9	15,2
BlackRock fonder (USA)	8 938 454	5,4	5,5
Öresund Investment AB	7 867 028	4,8	4,9
Länsförsäkringar fondförvaltning	6 044 199	3,7	3,7
Norska staten	4 288 255	2,6	2,7
SEB fonder	3 872 742	2,3	2,4
ENA City AB	3 250 000	2,0	2,0
Qviberg Mats o fam	3 111 558	1,9	1,9
Swedbank Robur fonder	2 970 470	1,8	1,8
SHB fonder	2 587 787	1,6	1,6
Fjärde AP-fonden	2 562 520	1,5	1,6
Andra AP-fonden	2 264 393	1,4	1,4
AMF Försäkring & Fonder	1 330 000	0,8	0,8
Tredje AP-fonden	1 308 110	0,7	0,8
Avanza pension Försäkring AB	962 218	0,6	0,6
Övriga svenska aktieägare	41 197 546	24,9	25,4
Övriga utländska aktieägare	44 978 712	27,2	27,7
<b>Totalt</b>	<b>162 225 084</b>	<b>98,1</b>	<b>100</b>
Innehav egna aktier	3 166 488	1,9	0
<b>Totalt inklusive eget innehav</b>	<b>165 391 572</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

<sup>1)</sup> Vissa aktieägare kan genom förvaltarregistrering ha haft ett annat innehav än vad som framgår av aktieboken.

<sup>2)</sup> En uppdaterad ägarlista per 30 juni kommer att publiceras på Fabeges webbplats i mitten av juli 2012.

Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 maj 2012.

## Definitioner

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

### AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

### BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheter nas 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 uthyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

### KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

### 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 nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avlytt.

### 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).

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	2012 apr-jun	2011 apr-jun	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec	Rullande 12 mån jul 11-jun 12
Hysesintäkter	467	448	920	894	1 804	1 830
Fastighetskostnader	-140	-124	-303	-295	-577	-585
<b>Driftsöverskott</b>	<b>327</b>	<b>324</b>	<b>617</b>	<b>599</b>	<b>1 227</b>	<b>1 245</b>
Överskottsgrad, %	70%	72%	67%	67%	68%	68%
Central administration och marknadsföring	-13	-15	-26	-30	-63	-59
Räntenetto	-156	-151	-308	-298	-609	-619
Resultatandelar i intressebolag	-1	-1	-1	-1	9	9
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>157</b>	<b>157</b>	<b>282</b>	<b>270</b>	<b>564</b>	<b>576</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	145	50	146	50	173	269
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	403	250	809	541	1 093	1 361
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-120	-71	100	38	-397	-335
Värdeförändringar aktier	-11	-4	-10	-6	-16	-20
<b>Resultat före skatt</b>	<b>574</b>	<b>382</b>	<b>1 327</b>	<b>893</b>	<b>1 417</b>	<b>1 851</b>
Aktuell skatt	-1 900	0	-1 900	0	-1	-1 901
Uppskjuten skatt	-61	-104	-253	-237	-275	-291
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-1 387</b>	<b>278</b>	<b>-826</b>	<b>656</b>	<b>1 141</b>	<b>-341</b>
<b>Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>-1 387</b>	<b>278</b>	<b>-826</b>	<b>656</b>	<b>1 141</b>	<b>-341</b>
Resultat per aktie, kr	-8,55	1,71	-5,09	4,03	7,01	-2,10
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	162,2	163,0	162,2	163,0	162	162,3
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	162,2	163,0	162,2	163,0	162,7	162,3

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2012	30 jun 2011	31 dec 2011
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	30 794	28 183	29 150
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	3	1
Finansiella anläggningstillgångar	989	935	1 124
Omsättningstillgångar	469	365	362
Likvida medel	86	201	74
<b>Summa tillgångar</b>	<b>32 339</b>	<b>29 687</b>	<b>30 711</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	10 577	11 443	11 890
Avsättningar	797	647	585
Räntebärande skulder <sup>1)</sup>	17 833	16 636	16 755
Derivatinstrument	564	229	664
Ej räntebärande skulder	2 568	732	817
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>32 339</b>	<b>29 687</b>	<b>30 711</b>
Soliditet, %	33	39	39
Eventualförpliktelser	1 559	2 689	3 376

<sup>1)</sup> Varav kortfristiga 3 975 Mkr (4 415).

## Koncernens rapport över förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2011-01-01</b>	<b>11 276</b>	<b>11 276</b>	-
Återköp egna aktier	-38	-38	-
Kontantutdelning	-489	-489	-
Årets resultat	1 141	1 141	-
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>11 890</b>	<b>11 890</b>	-
Kontantutdelning	-487	-487	-
Periodens resultat	-826	-826	-
<b>Eget kapital 2012-06-30</b>	<b>10 577</b>	<b>10 577</b>	-

## Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec
<b>Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar</b>	<b>764</b>	<b>650</b>	<b>1 407</b>
Central administration	-26	-30	-63
Betalt finansnetto	-265	-301	-595
Betald inkomstskatt	0	0	-1
Förändring övrigt rörelsekapital	-340	1 210	1 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>133</b>	<b>1 529</b>	<b>1 946</b>
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 019	-916	-1 986
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	306	243	756
Övriga investeringar (netto)	1	-229	-297
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-712</b>	<b>-902</b>	<b>-1 527</b>
Utdelning till aktieägarna	-487	-489	-489
Återköp egna aktier	-	-	-38
Förändring räntebärande skulder	1 078	-10	109
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>591</b>	<b>-499</b>	<b>-418</b>
Förändring likvida medel	12	128	1
Likvida medel vid periodens början	74	73	73
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>86</b>	<b>201</b>	<b>74</b>

## Koncernens nyckeltal

Belopp i Mkr	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,2	8,6	7,2
Avkastning på eget kapital, %	-14,7	11,5	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,1	2,2
Soliditet, %	33	39	39
Belåningsgrad fastigheter, %	58	59	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,5	1,4
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>			
Periodens resultat per aktie, kr	-5,09	4,03	7,01
Eget kapital per aktie, kr	65	70	73
Kassaflöde per aktie, kr	2,65	1,97	4,49
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	162 225	162 980	162 225
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 225	162 980	162 719
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	96	101	97
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	30 794	28 183	29 150
Uthyrbar yta, kvm	1 109 000	1 110 000	1 107 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90
Överskottsgrad, %	67	67	68

<sup>1)</sup> Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2012 jan-jun	2011 jan-jun	2011 jan-dec
Intäkter	54	53	102
Kostnader	-85	-93	-193
Finansnetto	-98	-96	1 877
Värdeförändringar räntederivat	100	38	-397
Värdeförändringar aktier	1	-1	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-28</b>	<b>-99</b>	<b>1 389</b>
Skatt	6	24	158
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-22</b>	<b>-75</b>	<b>1 547</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2012	30 jun 2011	31 dec 2011
Andelar i koncernföretag	13 328	13 328	13 328
Övriga anläggningstillgångar	40 218	37 372	39 090
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>39 913</i>	<i>37 230</i>	<i>38 815</i>
Övriga omsättningstillgångar	152	9	161
Likvida medel	85	198	69
<b>Summa tillgångar</b>	<b>53 783</b>	<b>50 907</b>	<b>52 648</b>
Eget kapital	9 873	8 799	10 382
Avsättningar	67	64	68
Långfristiga skulder	37 909	39 048	38 892
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>25 919</i>	<i>25 293</i>	<i>25 156</i>
Kortfristiga skulder	5 934	2 996	3 306
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>53 783</b>	<b>50 907</b>	<b>52 648</b>



## 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. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en omfattande marknadskännetom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per 30 juni ägde Fabege 96 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 30,8 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,2 Mdkr.

### 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](http://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 andra kvartalets resultat den 10 juli 2012.

---

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 6 juli 2012.

---

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](mailto:info@fabege.se)  
Internet: [www.fabege.se](http://www.fabege.se)  
Organisationsnummer: 556049-1523  
Styrelsens säte: Stockholm

Fabege