

Fabege Delårsrapport

Januari–september 2009

- **Förvaltningsresultatet ökade med 43 procent till 624 Mkr (437)**
- **Hysesintäkterna minskade till 1 647 Mkr (1 674) till följd av nettoförsäljning av fastigheter**
- **Överskottsgraden ökade till 67 procent (65)**
- **Resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 202 Mkr (251) och resultat per aktie till 1,23 kr (1,50)**
- **Eget kapital per aktie uppgick till 59 kr (65)**

Resultat, Mkr	2009 juli–sep	2008 juli–sep	2009 jan–sep	2008 jan–sep
Hysesintäkter	551	549	1 647	1 674
Drifts- och centrala kostnader	-179	-205	-583	-636
Finansnetto (exkl. värdeförändringar)	-127	-215	-440	-601
Förvaltningsresultat	245	129	624	437
Värdeförändringar	-147	-507	-215	-375
Skatt	-27	106	-207	189
Resultat efter skatt	71	-272	202	251
Överskottsgrad, %	70	65	67	65
Soliditet, %	-	-	32	34
Uthyrningsgrad, %	-	-	92	93

VD-kommentar

Det har varit ett gott kvartal. Hyresintäkterna ökade och driftskostnaderna minskade, en effekt av vårt målmedvetna arbete med att öka driftsöverskottet, och som givit oss en överskottsgrad på glädjande 70 procent för kvartalet. Med historiskt låga räntor kunde vi se att förvaltningsresultatet för kvartalet ökade med närmare 90 procent i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år.

Efterfrågan på attraktiva lokaler är fortsatt god och hyresnivåerna är överlag stabila på Fabeges delmarknader. På hyresmarknaden märks konjunkturnedgången främst genom att det tar längre tid till avslut i uthyrningarna. Vi märker också ett ökande antal förfrågningar från kunder om möjlighet att anpassa lokalerna på ett mer yteffektivt sätt. I tuffa tider är det ännu viktigare att ha goda kundrelationer och möta kunders förändrade behov.

Vi har nu sannolikt passerat den lägsta punkten i finanskrisen och ekonomin börjar sakta återhämta sig, och vi kan skönja en viss ljusning på transaktionsmarknaden med förbättrad likviditet. Sammantaget fortsätter stockholmsmarknaden att vara stabil. Fabege har en stark ställning med attraktiva fastigheter i bra lägen på denna dynamiska marknad. Med god tillgång på kapital och med lite extra vind i ryggen tack vare den gynnsamma räntenivån arbetar vi målmedvetet vidare med våra fokusområden: förbättra överskottsgraden, öka kvarsittningsgraden och bibehålla en stark balansräkning.

Den 12 augusti invigdes Lindhagen kontors- och handelsplats i Stadshagen på Västra Kungsholmen, en stadsdel som nu rustas upp och genomgår en omfattande förnyelse med nya bostäder, kontor, butiker, hotell och restauranger. Lindhagen är den första stora handelsytan i området. Handelsytorna är fullt uthyrda och kontorslokalerna är i skrivande stund uthyrda till 51 procent.

Den 15 oktober vann detaljplanen för Arenastaden slutligen laga kraft och ett mycket spännande projekt kan formellt ta sin början. Arenastaden kommer att utvecklas i anslutning till den nya nationalarenan, Swedbank Arena, och kommer att bli en levande stadsdel med en attraktiv balans av kontor, handel och bostäder i kombination med goda kommunikationer och genomgående miljöhänsyn.

Christian Hermelin

Utvecklingen under tredje kvartalet¹⁾

Under tredje kvartalet har verksamheten fortsatt gått mycket bra. Driftsöverskottet förstärktes ytterligare och förvaltningsresultatet förbättrades med nästan 90 procent i jämförelse med motsvarande kvartal föregående år, främst till följd av det låga ränteläget.

Aktiviteten på hyresmarknaden är fortsatt god och hyresnivåerna på Fabeges delmarknader är stabila. Nyuthyrningen under kvartalet uppgick till 30 Mkr medan nettouthyrningen var 1 Mkr. Fabege arbetar intensivt med målsättningen att säkerställa att kunderna stannar kvar inom Fabeges bestånd. Omförhandlingarna var få till antalet men bidrog även under tredje kvartalet positivt till hyresvärdet. Uthyrningsgraden var vid periodens utgång oförändrad 92 procent jämfört med årsskiftet. Hyresintäkterna ökade till 551 Mkr (549). Hyresintäkter

från fastighetsprojekt som är i avslutningsfasen bidrog till en ökning trots nettoförsäljning av fastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 5 procent. Överskottsgraden uppgick till 70 procent (65).

Resultatet efter skatt ökade till 71 Mkr (–272). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –145 (–453). Negativa värdeförändringar avsåg ökade avkastningskrav i perifera lägen och i fastigheter där vakanser bedöms öka. Dessa möttes av positiva värdeförändringar hänförliga till projektportföljen. Den genomsnittliga räntan i låneportföljen minskade till 2,42 procent.

Substansvärdet per aktie uppgick per 30 september till 65 kr (67) exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter.

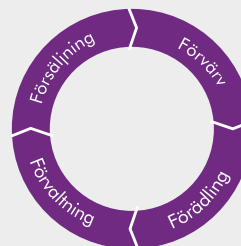
Detta är Fabege

Ett starkt koncentrerat och fokuserat fastighetsbolag
Fabege erbjuder effektiva och hyresgästpassade lokaler för främst kontor men även butiker och andra verksamheter i stockholmsområdet. Bolaget såväl förvaltar som förädlar och utvecklar fastigheter.

Fastighetsbeståndet är starkt koncentrerat till ett begränsat antal välbelägna delmarknader med hög utvecklingspotential. Huvuddelen av fastigheterna finns i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad där Fabege har starka marknadspositioner.

Fabeges affärsmodell

Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt förändringar i fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.



Förvärv

Förvärva fastigheter med bättre tillväxtpotentialer än befintliga förvaltningsfastigheter.

Förvaltning

Kundnära förvaltning för att säkerställa hög uthyrningsgrad och öka driftnettot.

Förädling

Utveckla potentialen i förädlings- och projektportföljen.

Försäljning

Avyttra fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer.

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

Intäkter och resultat¹⁾

Resultat efter skatt för perioden uppgick till 202 Mkr (251) och resultat per aktie uppgick till 1,23 kr (1,50). Resultat före skatt uppgick till 409 Mkr (62).

Hysesintäkterna var 1 647 Mkr (1 674) och driftsöverskottet 1 109 Mkr (1 084). Minskningen av hyresintäkter beror på nettoförsäljning av fastigheter. Genom effektiviseringar inom förvaltningen minskade driftskostnaderna och överskottsgraden förbättrades till 67 procent (65).

I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 3 procent och driftsöverskottet med drygt 6 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 18 Mkr (143). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –345 Mkr (–460) till följd av ökade avkastningskrav i perifera lägen och i fastigheter där vakanser befaras öka. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 112 Mkr (–58) och räntenettet minskade till –436 Mkr (–603) till följd av lägre marknadsräntor. I räntenettet ingår en engångspost med –21 Mkr avseende ränta på erlagd skatt.

Skatt

Periodens skatt (aktuell och uppskjuten) uppgick till –207 Mkr (189). I beloppet ingår 98 Mkr betald skatt till följd av Regeringsrättens beslut att inte lämna prövningstillstånd i ett skatteärende, vilket belastade resultatet under första kvartalet.

Regeringen har kommit med en proposition om att negativa justerade anskaffningsutgifter på vissa handelsbolagsandelar ska återföras till beskattning. Detta bedöms inte få någon väsentlig påverkan på Fabeges finansiella ställning. Ingen reservering har skett.

Kassaflöde

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 544 Mkr (511). Efter ökning av rörelsekapitalet med 37 Mkr (999), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 507 Mkr (–488). Förvärv och investeringar i fastigheter översteg försäljningar med 322 Mkr (–185). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 185 Mkr (–303). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetald utdelning om 329 Mkr (670). Återköp av egna aktier uppgick till 0 Mkr (350). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 108 Mkr (93).

Finansiering

Fabège arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 30 september hade en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,9 år. Bolagets långgivare utgörs av de större nordiska bankerna. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 19 101 Mkr (18 902). Förändringen i marknadsräntorna har inneburit att Fabeges genomsnittliga ränta under perioden har sjunkit från 3,27 procent till 2,34 procent exklusive och 2,42 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.

Räntan på 41 procent av Fabeges låneportfölj är bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 25 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån är 43 dagar. Ränteförändringar får därmed snabbt genomslag på 59 procent av lånestocken.

Under sommaren 2008, då marknaden förutspådde stigande räntenivåer, tecknade Fabège stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 3,33 och 3,98 procent. Syftet var att uppnå en ränterabatt, alternativt en räntebindning på en långsiktigt attraktiv nivå. Utöver dessa har Fabège performance-swapar 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 30 september 2009 till 365 Mkr. Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och har ingen kassaflödespåverkan.

Outnyttjade lånelöften uppgick per den 30 september 2009 till 2 994 Mkr.

Den svenska kapitalmarknaden har börjat återhämta sig och efterfrågan på Fabegecertifikat har ökat påtagligt sedan i somras. Mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 1 808 Mkr, att jämföras med 1 171 Mkr vid halvårsskiftet. Under första delen av oktober har utnyttjandet ökat med ytterligare ca 750 Mkr. Fabège har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 826 Mkr, vars räntor om 13 Mkr aktiverats.

Ränteförfallostruktur per 2009-09-30

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	11 251	1,25	59
1–2 år	300	4,43	1
2–3 år	0	0,00	0
3–4 år	4 550	3,84	24
4–5 år	0	0,00	0
> 5 år	3 000	3,97	16
Totalt	19 101	2,34	100

Låneförfallostruktur per 2009-09-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	1 808
< 1 år	1 067	47
1–2 år	5 900	4 814
2–3 år	4 000	4 000
3–4 år	4 875	3 818
4–5 år	2 000	400
> 5 år	4 253	4 214
Totalt	27 095	19 101

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

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 9 746 Mkr (9 873) och soliditeten till 32 procent (32).

Eget kapital per aktie uppgick till 59 kr (60). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 65 kr (67).

Fabeges fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter samt projektutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader.

Den 30 september 2009 ägde Fabege 152 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,5 Mdr, en uthyrbar yta om 1,4 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, om 29,4 Mdr.

Av hyresvärdet avsåg 96 procent kommersiella lokaler, främst kontor, medan 4 procent avsåg bostäder. Den ekonomiska uthyr-

ningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 92 procent (93). Vakansgraden i förvaltningsbeståndet var 7 procent.

Nyuthyrningen uppgick under perioden till 254 Mkr (160) medan nettouthyrningen var 99 Mkr (4). Uthyrningen av 43 000 kvm i Arenastaden, Solna till Vattenfall hade väsentlig påverkan på nettouthyrningen.

Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt (65 kontrakt om totalt 28 490 kvm) ökade med i genomsnitt 4 procent.

Marknadsutveckling

Marknaden uppvisar fortsatt effekter av lågkonjunkturen som avspeglar sig i längre ledtider i affärsprocesserna, ökad konkurrens om potentiella kunder och fler befintliga kunder som vill anpassa ytorna pga konjunkturläget. Hyresnivåerna är dock överlag fortsatt oförändrade i Fabeges fastighetsbestånd och vakanserna är låga.

I Stockholm City är marknaden fortsatt stabil, men ett ökat ut-

Fastighetsbestånd 2009-09-30

Marknadssegment	30 sep 2009					jan–sep 2009		
	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta Tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	89	1 062	23 083	1 989	93	1 373	-333	1 040
Förädlingsfastigheter ¹⁾	36	293	4 120	347	87	223	-88	135
Mark o projektfastigheter ¹⁾	27	87	2 244	118	75	27	-27	0
Summa	152	1 442	29 447	2 454	92	1 623	-448	1 175
Varav Innerstaden	47	543	16 678	1 280	94	849	-205	644
Varav Solna	35	495	8 444	734	91	494	-123	371
Varav Hammarby Sjöstad	13	146	1 925	181	81	111	-40	71
Varav Södra Stockholm	10	46	659	60	72	35	-17	18
Varav Norra Stockholm	46	212	1 718	199	94	134	-63	71
Varav utanför Stockholm	1	0	23	0	0	0	0	0
Summa	152	1 442	29 447	2 454	92	1 623	-448	1 175

Kostnader för uthyrning, projektutveckling- och fastighetsadm. -74

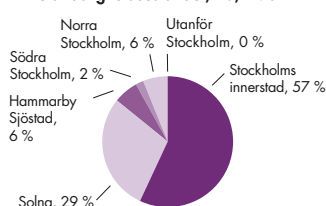
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration. 1 101²⁾

¹ Se definitioner på sid 11.

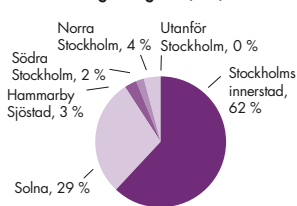
² Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2009-09-30 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 1 101 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 109 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–september 2009.

Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde

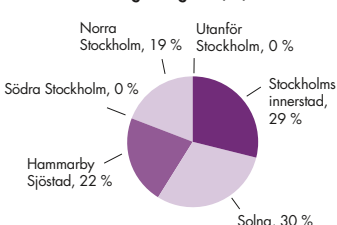
Hela fastighetsbeståndet, 29,4 Mdr



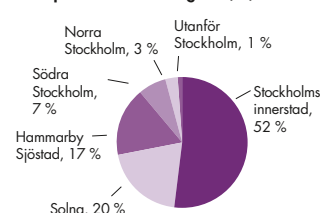
Förvaltningsfastigheter, 23,1 Mdr



Förädlingsfastigheter, 4,1 Mdr



Projekt- och Markfastigheter, 2,2 Mdr



bud av lokaler, främst kring centralstationen, medför ökad konkurrens. Fabeges eget utbud av vakanta lokaler i City är begränsat och koncentrerat till ett fåtal fastigheter.

På Fabeges övriga delmarknader i innerstaden, Kungsholmen och Södermalm, är marknadsläget också stabilt. Östra delen av Kungsholmen påverkas positivt av utvecklingen i området kring Centralstationen där framväxten kommer att skapa ett förnyat västra City. Trenden är fortsatt positiv även på västra Kungsholmen som befinner sig i en expansiv utvecklingsfas, men utbudet av lokaler är stort och konkurrensen hård. Totalt sett inom Fabeges bestånd i Stockholms innerstad är såväl genomsnittliga hyresnivåer som vakansgrad oförändrade.

I Solna är Fabeges viktigaste delmarknader Solna Business Park och Arenastaden. I Solna Business Park är marknaden fortsatt god med en hög uthyrningsgrad. I Arenastaden finns ett fortsatt intresse för att etablera kontor, med goda kommunikationer och den levande stadsdel med kontor, bostäder och shopping som kommer att utvecklas runt den blivande nationalarenan Swedbank Arena.

I Hammarby Sjöstad är marknaden ännu under utveckling. Upprustningen och förnyelsen av det tidigare industriområdet gör det till ett allt mer attraktivt kontorsläge.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under perioden har åtta fastigheter avyttrats för 633 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före och efter skatt om 18 Mkr. En fastighet förvärvades för 56 Mkr.

Värdoförändringar på fastigheter

23 procent av fastigheterna har externvärderats per 30 september 2009 och resterande har internvärderats med utgångspunkt i senaste värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 30 september till 29,4 Mdr. Orealiserade värdoförändringar på fastigheter uppgick under perioden till –345 Mkr (–460). Negativa värdoförändringar avsåg ökade avkastningskrav i perifera lägen och i fastigheter där vakanser bedöms öka. Dessa har mötts av positiva värdoförändringar hänförliga till projektportföljen.

Projekt och investeringar

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

Fastighetsförsäljningar

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Elefanten Mindre 1	Norrmalm	Kontor	4 825
Signalen 1	Södermalm	Kontor	3 263
Kvartal 2			
Adam och Eva 1	Norrmalm	Kontor	2 405
Hammarby-Smedby 1:464, del av	Upplands Väsby	Mark	0
Generatoren 17	Ulvunda	Lager/industri	6 536
Sicklaön 145:13, 14, 15	Järla Sjö	Bostäder	210
Kvartal 3			
Sicklaön 364:1	Järla Sjö	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar jan-sep 2009			17 239

Fastighetsförvärv

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

Pågående projekt > 50 Mkr 2009-09-30, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad %, Yta*	Bedömt hyresvärde	Bokfört värde 09-09-30	Beräknad investering	Varav upparbetat 09-09-30
Risinge 1 m fl	Bostäder	Tensta/Rinkeby	Q4 2009	53 400	100	53	479	333	331
Paradiset 29 (50 %)	Butik/Kontor/Garage	Stadshagen	Q4 2009	18 100	75	31	335	390	373
Bocken 35 och 46	Kontor	Norrmalm	Q4 2009	15 363	95	57	788	404	335
Päronet 8	Kontor	Solna Strand	Q1 2010	24 125	97	39	410	305	200
Summa				110 988	95	180	2 012	1 432	1 239
Övriga Projekt & Markfastigheter							1 121		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 231		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							6 364		

* Operativ uthyrningsgrad per 2009-10-13

För de största pågående projekten kan årshyran öka till 180 Mkr (fullt uthyrd) från 127 Mkr i löpande årshyra per 2009-09-30

Totalt uppgick investeringarna till 813 Mkr (1 391) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna redovisas i tabell på sidan 5.

Större projekt

Projektet i Bocken 35 och 46, vid Lästmakargatan-Regeringsgatan i City, fortskrider enligt plan (se även tabell sid 5). Carnegie flyttade in den 1 september och övriga hyresgäster flyttar in successivt under fjärde kvartalet. Projektet kommer att färdigställas och överförs till förvaltningsbeståndet under fjärde kvartalet 2009.

I Paradiset 29, det vill säga kontors- och handelsfastigheten Lindhagen på Kungsholmen, har butiksytorna färdigställts och invigts under tredje kvartalet. Färdigställande av kontorsytorna pågår med successiv inflyttning under tredje och fjärde kvartalet. Arbetet med att hyra ut resterande kontorsyta (ca 5 tusen kvm) fortgår. Fastigheten har certifierats som GreenBuilding enligt EU-kommissionens GreenBuilding-program. Projektet färdigställs och överförs till förvaltningsbeståndet under fjärde kvartalet 2009.

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

Projektet i fastigheten Uarda 2, Solna avseende uppförande av Vattenfalls nya kontor kommer att påbörjas i början av 2010.

Personal

Vid periodens slut var 135 personer (145) anställda i Fabege-koncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 66 Mkr (74) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till –71 Mkr (–314). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 685 Mkr (–129). Moderbolaget tillämpar ”RFR 2.2 redovisning för juridiska personer” samt Årsredovisningslagen. (Se även resultat- och balansräkning på sid 9).

Förvärv av egna aktier

Årsstämman 2009 beslutade att ge styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under perioden har inga återköp genomförts. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september 2009 till 4 929 400 aktier motsvarande 2,9 procent av antalet registrerade aktier.

Fabeges valberedning inför årsstämman 2010

I enlighet med beslut vid Fabeges årsstämma 2009 har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 31 augusti 2009 och kända förändringar därefter: Anders Silverbåge (Brinova Fastigheter AB), Peter Laveson (Investment AB Öresund), Anders Rydin (SEB fonder), Thomas Ehlin (Nordea fonder). Valberedningen representerar tillsammans drygt 28 procent av rösterna i Fabege. Årsstämman kommer att hållas i Stockholm den 24 mars 2010.

Spikat och klart för Arenastaden



Detaljplanen vann laga kraft i oktober 2009 och därmed är förutsättningarna för att kunna förverkliga Arenastaden i Solna, en helt ny levande stadsdel, nu klara. Detaljplanen omfattar den nya nationalarenan Swedbank Arena, handelscentrum, hotell, kontorsytor och lägenheter. Infrastruktur i form av gator och nya broar ingår också i detaljplanen.

Pågående skatteärenden

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabege-koncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 7 december 2006). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 30 september 2009 till 4 045 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 132 Mkr plus skattetillägg om 170 Mkr, dvs totalt 1 302 Mkr exklusive ränta. Fabege har starka skäl att bestrida Skatteverkets beslut och har överklagat dessa till Länsrätten.

Regeringsrätten meddelade i maj 2009 beslut i tre ärenden som avser andra bolag än Fabege. Det är Fabeges uppfattning att de inte går att tillämpa de avgöranden om förhandsbesked som har behandlats i Regeringsrätten på Fabeges ärenden eftersom dessa avviker ifrån varandra. Under tredje kvartalet har Skatteverket skickat in yttranden till Länsrätten med yrkan om prövning enligt skatteflyktslagen. För närvarande pågår skriftväxling avseende parternas yttranden till Länsrätten. Fabeges uppfattning är oförändrad att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas mer utförligt i känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2008 (sid 37).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår av känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2008 (sid 37).

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

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

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

Händelser efter rapportperiodens utgång

Den 1 oktober 2009 förföll och återbetalades resterande del av konvertibelt förlagslån om nominellt 45 Mkr.

Konvertering kunde ske fram till 1 september 2009. Eftersom sista datum passerats kommer ingen ytterligare utspädning av aktier att ske.

Redovisningsprinciper

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

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

IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009. Fabège aktiverar idag lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. En uppdatering har skett av IAS 40 gällande förvalt-

ningsfastigheter innebärande att även pågående projekt ska värderas till verkligt värde. Denna förändring får ingen väsentlig effekt på Fabège. I övrigt tillämpar koncernen samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2.2 ”Redovisning för juridiska personer” samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 27 oktober 2009

Christian Hermelin
Verkställande direktör

Granskningsberättelse

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabège AB (publ) för perioden 1 januari 2009 till 30 september 2009. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagens 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 revisionsd 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 27 oktober 2009

Deloitte AB
Svante Forsberg
Auktoriserad revisor

Frågor kring rapporten besvaras av:

Christian Hermelin, VD

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

Åsa Bergström, vice VD, ekonomi- och finanschef

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

Annette Kaunitz, kommunikationschef

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

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr	2009 juli–sep	2008 juli–sep	2009 jan–sep	2008 jan–sep	2008 jan–dec	Rullande 12 mån okt 08–sep 09
Hysesintäkter	551	549	1 647	1 674	2 214	2 187
Fastighetskostnader	-165	-191	-538	-590	-776	-724
Driftsöverskott	386	358	1 109	1 084	1 438	1 463
Överskottsgrad, %	70	65	67	65	65	67
Central administration och marknadsföring	-14	-14	-45	-46	-60	-59
Utdelningar	0	0	0	2	2	0
Räntenetto	-125	-215	-436	-603	-804	-637
Resultatandelar i intressebolag	-2	0	-4	0	-8	-12
Förvaltningsresultat	245	129	624	437	568	755
Realiserade värdeförändr. fastigheter	6	0	18	143	143	18
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-145	-453	-345	-460	-1 545	-1 430
Värdeförändr. räntederivat	-9	-47	105	-45	-485	-335
Värdeförändr. aktier	1	-7	7	-13	-21	-1
Resultat före skatt	98	-378	409	62	-1 340	-993
Aktuell skatt	0	0	-98	-3	3	-92
Uppskjuten skatt	-27	106	-109	192	826	525
Periodens/Årets resultat	71	-272	202	251	-511	-560
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	71	-272	202	251	-511	-560
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr	0,43	-1,65	1,23	1,50	-3,07	-3,41
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr	0,43	-1,65	1,23	1,50	-3,07	-3,41
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	164,4	164,6	164,4	164,6	164,4	164,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	164,4	165,7	164,4	165,7	165,4	164,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	164,4	165,3	164,4	167,1	166,5	164,4
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	165,3	166,4	165,3	168,2	167,5	165,3

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, Mkr

	2009-09-30	2008-09-30	2008-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	29 447	30 169	29 511
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	431	378	586
Derivatinstrument	-	-	-
Omsättningstillgångar	387	471	388
Likvida medel	108	93	54
Summa tillgångar	30 375	31 114	30 542
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 746	10 646	9 873
Avsättningar	530	1 063	624
Räntebärande skulder	19 101	18 551	18 902
Derivatinstrument	365	32	471
Ej räntebärande skulder	633	822	672
Summa eget kapital och skulder	30 375	31 114	30 542
Soliditet, %	32	34	32
Eventualförpliktelser	1 727	1 696	1 901

Rapport över förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare
Eget kapital 2008-01-01	11 415	11 415
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0
Kontantutdelning	-670	-670
Återköp egna aktier	-350	-350
Periodens resultat	251	251
Eget kapital 2008-09-30	10 646	10 646
Återköp egna aktier	-11	-11
Årets resultat	-762	-762
Eget kapital 2008-12-31	9 873	9 873
Kontantutdelning	-329	-329
Periodens resultat	202	202
Eget kapital 2009-09-30	9 746	9 746

Rapport över kassaflödesanalyser, Mkr

	2009 jan–sep	2008 jan–sep	2008 jan–dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	1 127	1 228	1 577
Central administration	-45	-46	-60
Betalt finansnetto	-440	-668	-880
Betald inkomstskatt	-98	-3	3
Förändring övrigt rörelsekapital	-37	-999	-1 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	507	-488	-464
Investeringar och förvärv av fastigheter	-870	-1 591	-2 164
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	590	1 791	1 942
Övriga investeringar (netto)	-42	-15	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-322	185	-217
Utdelning till aktieägarna	-329	-670	-670
Återköp egna aktier	0	-350	-361
Förändring räntebärande skulder	198	1 341	1 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-131	321	660
Förändring likvida medel	54	18	-21
Likvida medel vid periodens början	54	75	75
Likvida medel vid periodens slut	108	93	54

Nyckeltal ¹⁾

	2009 jan–sep	2008 jan–sep	2008 jan–dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	3,8	3,1	-1,7
Avkastning på eget kapital, %	2,7	3,0	-4,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	1,9	1,9
Soliditet, %	32	34	32
Belåningsgrad fastigheter, %	65	62	64
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,7	1,9
Aktierelaterade			
Periodens resultat per aktie, kr	1,23	1,50	-3,07
Eget kapital per aktie, kr	59	65	60
Kassaflöde per aktie, kr	3,34	3,44	4,33
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	164 392	164 642	164 382
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	164 392	165 709	165 449
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	164 385	167 107	166 459
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	165 273	168 175	167 526
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	152	158	157
Fastigheternas bokförda värde, mkr	29 447	30 169	29 511
Uthyrbar yta, kvm	1 442 000	1 457 000	1 454 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	93
Överskottsgrad, %	67	65	65

¹⁾ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2009-09-30 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 47 Mkr (nom 45 Mkr). Lånet löper med en ränta på 5,25% och förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kunde ske fram till 2009-09-01. Konverteringskurs 41,80 kr. Eftersom sista datum passerats kommer ingen ytterligare utspädning att ske.

MODERBOLAGET**Resultaträkningar i sammandrag, Mkr**

	2009 jan–sep	2008 jan–sep	2008 jan–dec
Intäkter	66	74	108
Kostnader	-126	-133	-181
Finansnetto	-123	-197	554
Värdeförändr. räntederivat	105	-45	-485
Värdeförändr. aktier	7	-13	-21
Resultat före skatt	-71	-314	-25
Skatt	10	94	254
Periodens/Årets resultat	-61	-220	229

Balansräkningar i sammandrag, Mkr

	09-09-30	08-09-30	08-12-31
Andelar i koncernföretag	14 316	14 987	14 987
Övriga anläggningstillgångar	39 124	33 846	21 246
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>38 724</i>	<i>33 493</i>	<i>20 788</i>
Övriga omsättningstillgångar	13	15	39
Likvida medel	96	75	43
Summa tillgångar	53 549	48 923	36 315
Eget kapital	9 892	9 591	10 282
Avsättningar	62	63	63
Långfristiga skulder	42 643	36 437	24 980
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>24 303</i>	<i>20 763</i>	<i>6 725</i>
Kortfristiga skulder	952	2 832	990
Summa eget kapital och skulder	53 549	48 923	36 315

Segmentsredovisning i sammandrag, Mkr

	Förvaltnings- fastigheter jan–sep 2009	Projekt/ förädlings- fastigheter jan–sep 2009	Totalt Fabege jan–sep 2009	Förvaltnings- fastigheter jan–sep 2008	Projekt/ förädlings- fastigheter jan–sep 2008	Totalt Fabege jan–sep 2008
Hysesintäkter	1 399	248	1 647	1 432	242	1 674
Fastighetskostnader	-416	-122	-538	-457	-133	-590
Driftsöverskott	983	126	1 109	975	109	1 084
Överskottsgrad, %	70	51	67	68	45	65
Central administration och marknadsföring	-36	-9	-45	-38	-8	-46
Utdelningar	-	-	-	2	-	2
Räntenetto	-345	-91	-436	-514	-89	-603
Resultatandelar i intressebolag	-	-4	-4	-	-	-
Förvaltningsresultat	602	22	624	425	12	437
Realiserade värdeförändr. fastigheter	4	14	18	49	94	143
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-309	-36	-345	-524	64	-460
Värdeförändr. räntederivat	82	23	105	-38	-7	-45
Värdeförändr. aktier	5	2	7	-9	-4	-13
Resultat efter före skatt	384	25	409	-97	159	62
Aktuell skatt	-98	0	-98	-3	0	-3
Uppskjuten skatt	-93	-16	-109	118	74	192
Periodens/Årets resultat	193	9	202	18	233	251
Summa Tillgångar	23 844	6 531	30 375	25 480	5 634	31 114
varav fastigheter	23 083	6 364	29 447	24 706	5 463	30 169
Summa Skulder	23 844	6 531	30 375	25 480	5 634	31 114

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

Hysesintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orrealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Det gäller även skatt som inte är direkt hänförligt till förvaltningsresultatet eller försäljningar.

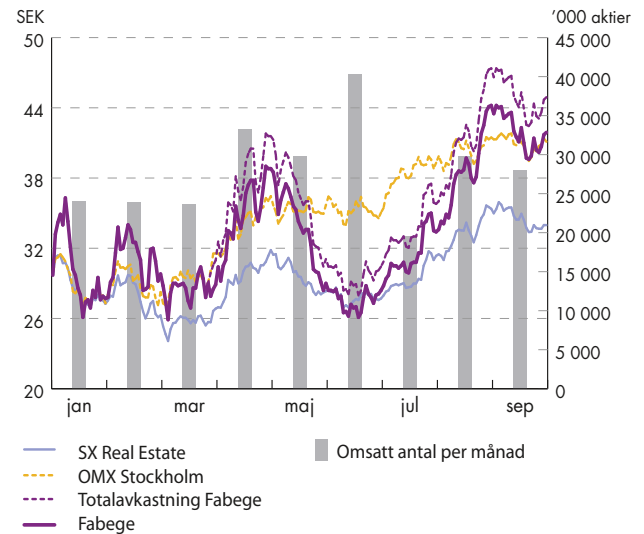
Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment. Övriga tillgångar och skulder fördelas schablonmässigt i enlighet med dess andel av fastighetsvärdet.

Under perioden har en fastighet omförd mellan segmenten. Det är fastigheten Uarda 2 där Vattenfalls nya kontor ska uppföras, som överförd till segmentet projektfastigheter.

De största aktieägarna per 30 september 2009

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova AB	23 921 092	14,6
Investment AB Öresund	12 616 270	7,7
Barclays Global Investors	8 924 247	5,4
SEB fonder	5 716 081	3,5
Nordea fonder	5 205 469	3,2
Swedbank Robur fonder	3 768 645	2,3
Länsförsäkringar fonder	3 729 036	2,3
Qviberg, Mats med familj	2 888 636	1,8
Handelsbanken fonder	2 382 316	1,4
Andra AP-fonden	2 332 021	1,4
Övriga utländska ägare	38 032 557	23,1
Övriga ägare	54 875 202	33,4
Totalt antal utestående aktier	164 391 572	100,0
Återköp av egna aktier	4 929 400	
Totalt antal aktier	169 320 972	

Aktiekursutvecklingen



Ekonomisk rapportering

Bokslutskommuniké 2 februari, 2010

Årsstämma 24 mars, 2010

NOTERA

Informationen är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 27 oktober 2009 kl. 08.30.

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

Direktavkastning, aktien

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

Eget kapital per aktie

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontraktsvärde 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 driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

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

Hyresvärde

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

Kassaflöde per aktie

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

Kontraktsvärde

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyres-tillägg.

Mark & projektfastigheter

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt under perioden.

Resultat/vinst per aktie

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden.

Räntetäckningsgrad

Resultat före skatt plus finansiella kostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

Sysselsatt kapital

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

Överskottsgrad

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

