

Välkommen!

Fabeges bokslutskommuniké Jan-dec 2010

Christian Hermelin
Verkställande direktör

Åsa Bergström
vVD, Ekonomi- och finanschef

Q4
2010

Fjärde kvartalet i korthet

- Stabilt förvaltningsresultat
- Fortsatt värdetillväxt i beståndet
- Fastighetsförsäljningar 1,7 Mdkr
- Starkare nettouthyrning 21 Mkr
- Totalt väsentligt förbättrat resultat!

Måluppfyllelse 2010

- Fler kunder som förlänger sina avtal
- Ökad aktivitet och avkastning i fastighetsportföljen
- Väsentligt ökat resultat



Resultaträkning i sammandrag

Mkr	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009
Hysesintäkter	2 007	2 194
Fastighetskostnader	-659	-729
Driftöverskott Överskottsgrad 67% (67)	1 348	1 465
Central administration	-62	-62
Finansnetto (exkl. värdeförändringar)	-504	-565
Förvaltningsresultat	782	838
Realiserade värdeförändr. fastigheter	237	57
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	843	-310
Värdeförändringar derivat och aktier	67	95
Resultat före skatt	1 929	680
Skatt	-232	-255
Periodens resultat	1 697	425

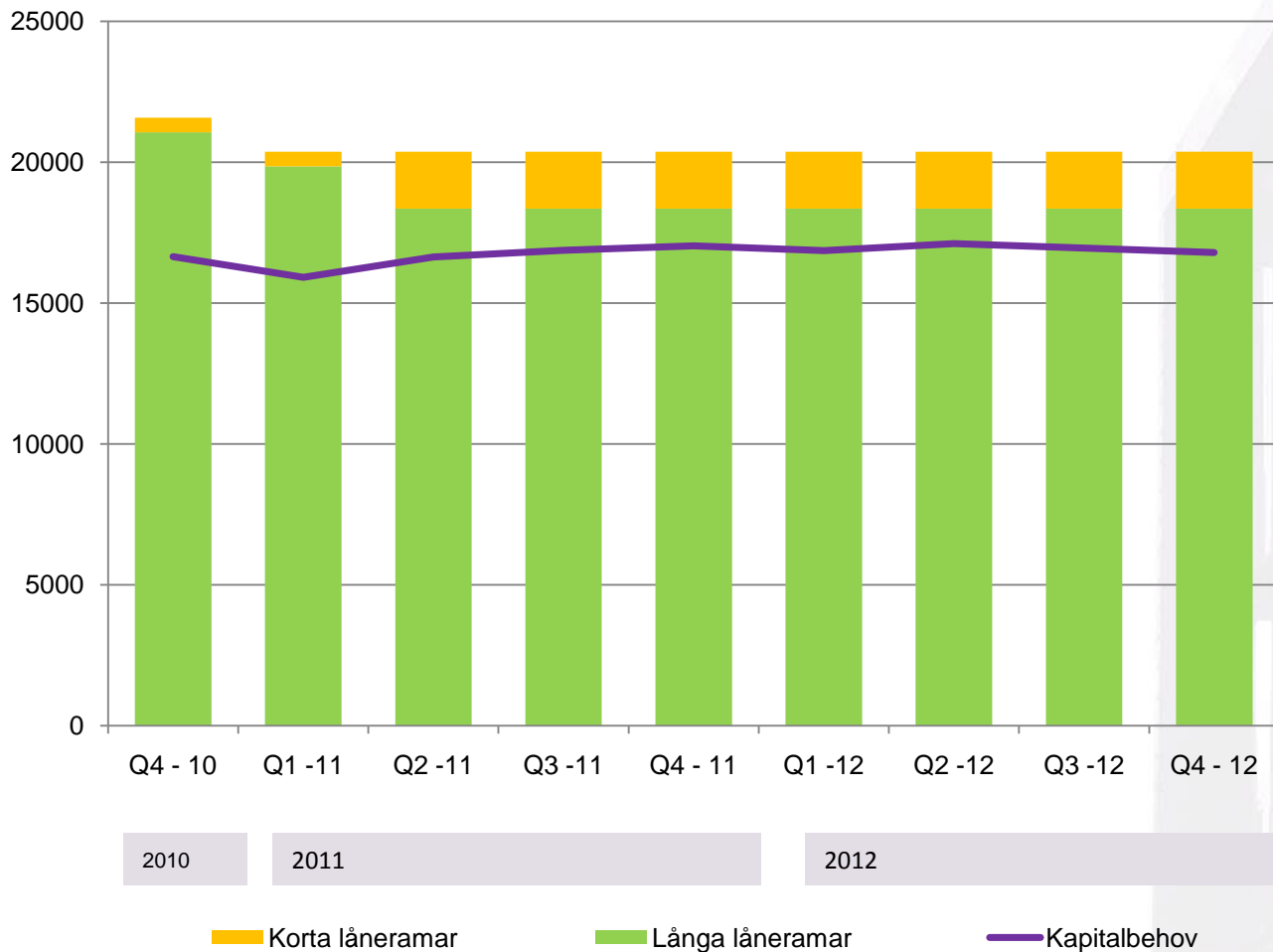
Affärsmodellens bidrag till resultatet

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

Balansräkning i sammandrag

Mkr	2010-12-31	2009-12-31
<i>Tillgångar</i>		
Fastigheter	26 969	29 193
Övriga tillgångar	2 221	1 326
Likvida medel	73	173
Summa tillgångar	29 263	30 692
<i>Eget kapital och skulder</i>		
Eget kapital	11 276	9 969
Räntebärande skulder	16 646	19 109
Derivatinstrument	267	373
Övriga skulder/avsättningar	1 074	1 241
Summa eget kapital och skulder	29 263	30 692

Refinansiering



5,2 Mdkr outnyttjat
Kapitalbindning 6,1 år

Nyckeltal

	Jan-dec 2010	Jan-dec 2009
Avkastning på eget kapital, %	16,0	4,3
Räntetäckningsgrad, ggr	3,0	2,6
Soliditet, %	39	32
Belåningsgrad, %	62	65
Resultat per aktie, kr	10:38	2:59
Eget kapital per aktie, kr	69	61
Substansvärde per aktie, kr	77	67
Överskottsgrad, %	67	67

Status skattemål

- Upptaxering 7,1 Mdkr
- Potentiell skatt 2,0 Mdkr
- Ärendena i Kammarrätten vilandeförklarade
- Ärendena i Förvaltningsrätten fortgår
- Oförändrat ställningstagande i Fabege
- Ingen reservering

Fabeges hyresmarknad

Bra hus i bra lägen

- Brist på bra objekt och därmed ökande hyresnivåer
- Omflyttning till kvalitet
- Vår uthyrningsorganisation har mycket att göra och vi tror på bra nettouthyrning 2011



Fabeges transaktionsmarknad

Sveriges mest likvida marknad

- Ökad transaktionsvolym
- Uppgång prismässigt för bra hus i bra lägen – brist på bra produkter
- Sjunkande yilder nu även i bra förortsläge
- Affärer för 4,4 Mdkr under året
- Fabege har renodlat beståndet

Päronet 8, Solna strand

Fabeges projektportfölj

Attraktiva lägen på marknader med tillväxt

- Färdigställda projekt
 - Farao 20, Arenastaden (Fabège, Egmont)
 - Fräsaren 10, SBP (Vectura)
- Nya beslutade investeringar
 - Apotekaren 22, Rådmansgatan/Döbelnsgatan
 - Bocken 52, Lästmakargatan (bostäder)
- > 20 procent avkastning på investerat kapital



Klamparen 10, Kungsholmen

Mål 2011

- Stark nettouthyrning bidrar till
 - Ökad uthyrningsgrad,
 - Ökad överskottsgrad
 - Bättre avkastning i förvaltningsbeståndet
- Ökad takt i förvärv/investeringar

Tack!

Q4
2010