

2011

Delårsrapport januari–juni

- Periodens resultat efter skatt ökade till 656 Mkr (501), motsvarande 4:03 kr per aktie (3:05).
- Förvaltningsresultatet minskade till 270 Mkr (391) och hyresintäkterna minskade till 894 Mkr (1 025) till följd av nettoförsäljning av fastigheter och högre marknadsräntor.
- Före skatt visade segmentet Förvaltning ett resultat om 721 Mkr (625) och segmentet Förädling 140 Mkr (132).
- Nettouthyrningen uppgick till 60 Mkr (2).

Nyckeltal, Mkr

	2011 april–juni	2010 april–juni	2011 jan–jun	2010 jan–jun
Hyresintäkter	448	507	894	1 025
Drifts- och centrala kostnader	-139	-166	-325	-382
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-152	-131	-299	-252
Förvaltningsresultat	157	210	270	391
Värdeförändringar	225	169	623	207
Skatt	-104	-39	-237	-97
Resultat efter skatt	278	340	656	501
Överskottsgrad, %	72	71	67	66
Soliditet, %	-	-	39	34
Eget kapital per aktie, kr	-	-	70	62
Avkastning på eget kapital, %	-	-	11,5	10,0

Vd-kommentar

Det goda näringslivsklimatet bidrog till den fortsatt positiva utvecklingen för Fabege med högre efterfrågan och stigande fastighetsvärden.

Den positiva nettouthyrningen under 2010 och i inledningen av 2011 medförde att vakansgraden minskade under första halvåret. Ökat hyresvärde vid omförhandlingar och stark nettouthyrning bidrar positivt inför framtiden även om det ännu inte fått genomslag i resultatet.

Trenden med positiv nettouthyrning fortsatte under andra kvartalet. Aktiviteten på hyresmarknaden ökade och jag är nöjd med att vi tecknat, och även förlängt, flera viktiga kontrakt. Bland annat tecknades kontrakt med Svenska Fotbollförbundet i Uarda 1, Arenastaden. Flera mindre uthyrningar har också gjorts i förvaltningsvakanser som successivt kommer att bidra till ökad uthyrningsgrad under andra halvåret. Vi har höga målsättningar och vår organisation har fullt fokus på att driva ett framgångsrikt uthyrningsarbete som syftar till att öka uthyrningsgraden och därmed kassaflödet och fastighetsvärdet.

I goda tider blir kostnadskontroll än viktigare. Med vårt fortsatta fokus på kostnader och effektivitet ökade överskottsgraden såväl för kvartalet som ackumulerat, trots att vakansgraden

under perioden varit högre än för ett år sedan.

Att vi har bra hus i bra lägen är av stort värde för oss då vi ser tydliga flyttströmmar till kvalitet på hyresmarknaden. Detta reflekteras i stigande hyresnivåer och värden i centrala lägen och moderna fastigheter. Projektportföljen bidrog också till värdetillväxten. Totalt sett ökade fastighetsvärdet med cirka 2 procent.

Vi har under två år arbetat med att stärka balansräkningen bl a genom försäljning av icke prioriterade fastigheter vilket även ökat kvaliteten i beståndet. Under 2011 har vi däremot nettoinvesterat genom förvärv och ökad investeringstakt 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 och starkare kassaflöde.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Detta är Fabege

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

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

Per 30 juni ägde Fabega 101 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 28,2 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,1 Mdkr.

Kvartalet i korthet¹⁾

KVARTAL 2 APRIL-JUNI 2011

- Hyresmarknaden fortsatte att utvecklas positivt och aktiviteten på marknaden ökade under kvartalet.
- Nyuthyrningen uppgick till 59 Mkr (37) och nettouthyrningen uppgick till 47 Mkr (6).
- Förvaltningsresultatet minskade till 157 Mkr (210) till följd av ett mindre fastighetsbestånd och högre marknadsräntor.
- Överskottsgraden ökade till 72 procent (71).
- Fyra icke prioriterade fastigheter såldes för en sammanlagd köpeskilling om 136 Mkr, och med ett realiserat resultat om 50 Mkr före skatt.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 278 Mkr (340).

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

Resultat¹⁾

Resultatutvecklingen var positiv under första halvåret 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 155 Mkr från 501 Mkr till 656 Mkr. Före skatt visade segmentet Förvaltning ett resultat om 721 Mkr (625) och segmentet Förädling 140 Mkr (132), sammanlagt 861 Mkr (757). Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 4:03 kr (3:05).

Hyresintäkterna var 894 Mkr (1 025) och driftsöverskottet 599 Mkr (676). Minskningen av hyresintäkter berodde på nettoförsäljning av fastigheter. Fortsatt effektivisering i förvaltningen innebar att överskottsgraden ökade till 67 procent (66). I jämförbart bestånd var hyresintäkterna oförändrade medan driftsöverskottet ökade med cirka 2 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 50 Mkr (96) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 541 Mkr (270). Den orealiserade

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-jun 2011	jan-jun 2010
Förvaltningsresultat	281	382
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	411	151
Bidrag Förvaltning	692	533
Förvaltningsresultat	-11	9
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	130	119
Bidrag Förädling	119	128
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	50	96
Värdeförändringar derivat och aktier	32	-159
Resultat före skatt	893	598

värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 411 Mkr var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring med 130 Mkr vilket var mer än väl i nivå med Fabeges avkastningskrav om 20 pro-

cent på investerat kapital. Resultatandelar i intressebolag uppgick till -1 Mkr (-7). Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 32 Mkr (-159) och räntenettet ökade till -298 Mkr (-245) främst till följd av högre marknadsräntor (se avsnittet Finansiering).

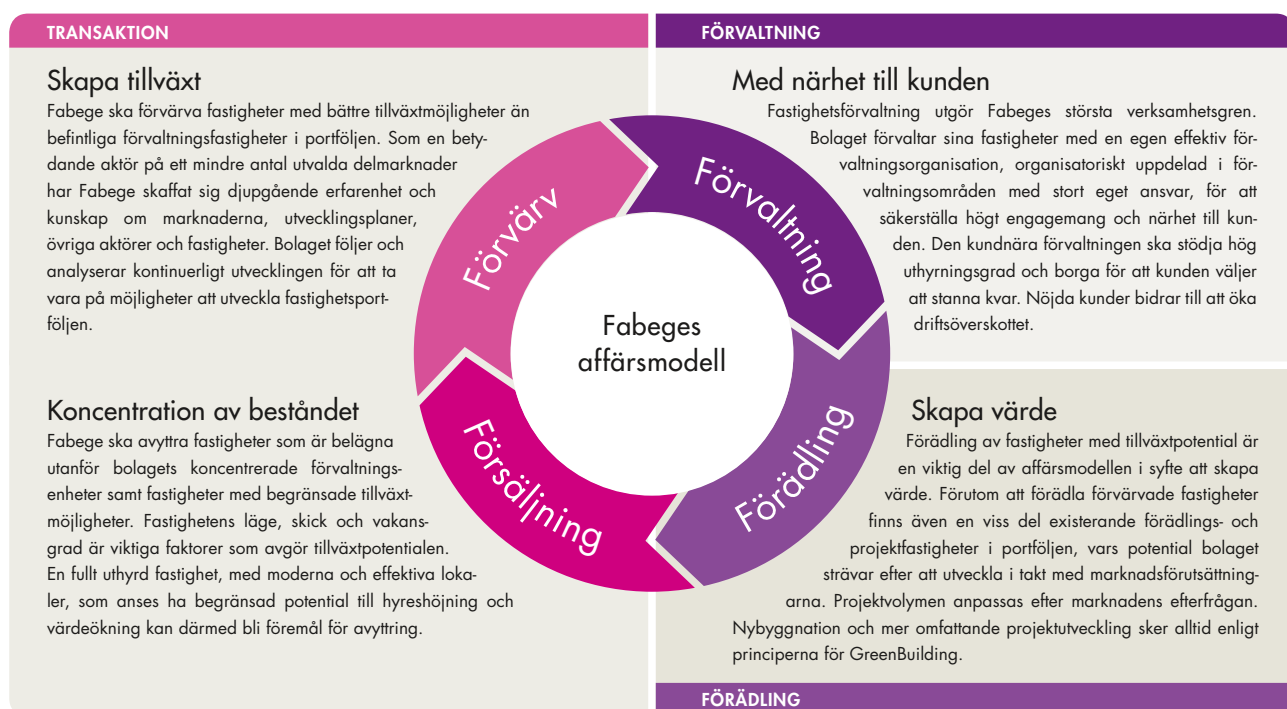
SKATT

Periodens skatt uppgick till -237 Mkr (-97). Skatten beräknades med 26,3 procent på löpande beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skattekostnad om 14 Mkr.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 319 Mkr (460). Efter minskning av rörelsekapitalet med 1 210 Mkr (-171), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/

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



Räntefallostruktur per 30 juni 2011

	Belopp, Mkr	Snitt- ränta,%	Andel, %
< 1 år	9 086	3,67	55
1-2 år	4 550	3,84	27
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	0	0,00	0
4-5 år	2 800	3,97	17
> 5 år	200	3,95	1
Totalt	16 636	3,77	100

Lånefallstruktur per 30 juni 2011

	Kredit- avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	1 936
< 1 år	2 020	1 500
1-2 år	3 500	3 200
2-3 år	2 175	175
3-4 år	5 000	4 250
4-5 år	2 000	1 600
> 5 år	4 975	3 975
Totalt	24 670	16 636

Fastighetsförsäljningar jan-jun 2011

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Bocken 51	Norrmalm	Bostäder	2 438
Grimbergen	Belgien		0
Kvartal 2			
Induktorn 33	Bromma	Industri/Lager	17 415
Märsta 15:5	Märsta	Mark	0
Sicklaön 392:1	Danvikstull	Mark	0
Uarda 2	Arenastaden	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			19 853

Fastighetsköp jan-jun 2011

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

slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 1 529 Mkr (289). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 902 Mkr (-1 553). Sammanslaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 627 Mkr (1 842). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetalad utdelning om 489 Mkr (329). Återköp av egna aktier uppgick till 0 Mkr (61). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 201 Mkr (174).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 30 juni 2011 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 6,2 år. Bolagets långivare utgörs av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 16 636 Mkr (16 646), med en genomsnittlig ränta om 3,77 procent exklusive och 3,86 procent inklusive kostnader för utnyttjade länelöften.

För 45 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 48 dagar.

Fabege innehar stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 3,33 och 3,98 procent.

I enlighet med redovisningsreglerna

IAS 39 har derivatportföljen marknadsvärderats och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 30 juni 2011 till 229 Mkr (267). Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet.

Fabege har under årets andra kvartal förlängt en låneram om 1 Mdkr till 2015 samt 500 Mkr till 2012. Outnyttjade länelöften uppgick per den 30 juni 2011 till 3 034 Mkr.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 Mdkr. Mängden utestående certifikat uppgick per halvårsskiftet till 1 936 Mkr att jämföras med 2 249 Mkr vid ingången av året. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 790 Mkr, vars räntor om 11 Mkr har aktiverats.

I räntenettet ingår kostnader av engångskaraktär om 6 Mkr, av vilka 4 Mkr hänförs till det första kvartalet.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 11 443 Mkr (11 276) och soliditeten till 39 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 70 kr (69). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 79 kr (77).

Verksamheten

Under första halvåret fortsatte utvecklingen med fler transaktioner och en allt starkare hyresmarknad i stockholmsregionen.

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 2011 ägde Fabege 101 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,1 Mdkr, en uthyrbar

yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 28,2 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 5,6 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 89 procent (89). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 92 procent (92).

Nyuthyrningen under perioden

uppgick till 99 Mkr (105) medan nettout-hyrningen var 60 Mkr (2). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 8 procent.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under perioden avyttrades sex fastigheter för 296 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat om 50 Mkr före skatt och 36 Mkr efter skatt.

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

23 procent av fastigheterna externvärderades per 30 juni 2011 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste värdering. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 30 juni 2011 till 28,2 Mdkr (27,0).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 541 Mkr (270). Avkastningskraven sjönk något under första kvartalet och det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen uppgick till 5,8 procent (5,9). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 411 Mkr (151) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 130 Mkr (119).

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 581 Mkr (339) 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. Produktion av prefabstomme, fönster, tak, fasader och invändiga arbeten pågår.

Kontorsprojektet i fastigheten Bocken 39, Lästmakargatan 14, fortlöper enligt plan. Nu pågår invändiga arbeten och fastigheten ska vara färdigställd under fjärde kvartalet 2011.

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

I Apotekaren 22, Tulegatan/Rådmansgatan pågår produktion för basstandard och anpassning för Björn Borg AB.

Under första kvartalet fattades beslut om utveckling av och investering i del av fastigheten Uarda 1, Arenastaden. Pågående arbeten omfattar rivning, stomförstärkning och grundläggning. Under andra kvartalet tecknades hyresavtal med Svenska Fotbollförbundet om cirka 4 550 kvm kontors- och produktionslokaler med inflyttning i slutet av 2012.

SEGMENTRAPPORTERING

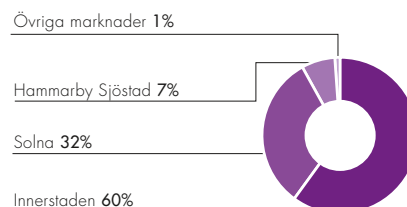
Under första halvåret överfördes tre projektfastigheter från Förädling till Förvaltning.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 544 Mkr (619) motsvarande 68 procent överskottsgrad (67). Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (92). Förvaltningsresultatet uppgick till 281 Mkr (382). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 440 Mkr (243).

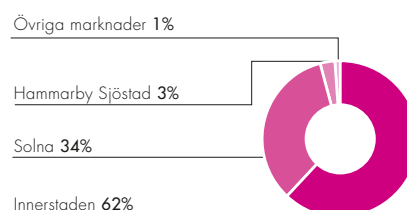
Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 55 Mkr (57) motsvarande 59 procent överskottsgrad (53). Förvaltningsresultatet uppgick till -11 Mkr (9). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 151 Mkr (123).

Fördelning av bokfört värde/ marknadsvärde 30 juni 2011

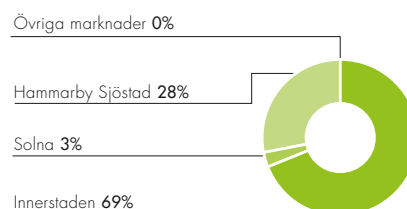
Hela fastighetsbeståndet 28,2 Mdkr



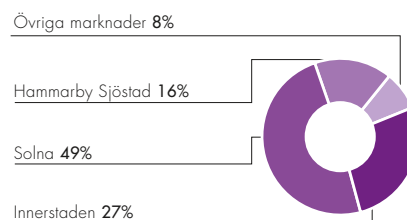
Förvaltningsfastigheter 22,6 Mdkr



Förädlingsfastigheter 3,0 Mdkr



Projektfastigheter 2,6 Mdkr



Pågående projekt >50 Mkr

30 juni 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 22 ³⁾	Kontor	Norrmalm	Q4-2012	31 422	61%	83	940	129	22
Bocken 39 ³⁾	Kontor	Östermalm	Q4-2011	19 800	75%	69	1 080	157	141
Klamparen 10 ³⁾	Kontor	Kungsholmen	Q4-2011	22 530	47%	60	618	160	60
Uarda 1 ³⁾	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	41 079	34%	75	300	482	42
Uarda 5	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	100%	103	591	1 050	412
Summa				159 331	65%	390	3 529	1 978	677
Övriga Mark och Projektfastigheter							1 062		
Övriga Förädlingsfastigheter							1 031		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 622		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 30 juni 2011.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 390 Mkr (fullt uthyrd) från 89 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2011.

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

Fastighetsbestånd

30 juni 2011

	30 juni 2011					1 januari – 30 juni 2011		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighets- kostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	71	923	22 563	1 791	92	804	-203	601
Förädlingsfastigheter ¹⁾	7	117	3 050	204	77	78	-28	50
Mark och projektfastigheter ¹⁾	23	70	2 570	68	40	15	-10	5
Summa	101	1 110	28 183	2 063	89	897	-241	656
Varav Innerstaden	41	503	16 746	1 166	91	519	-139	380
Varav Solna	35	449	9 029	703	89	298	-69	229
Varav Hammarby Sjöstad	14	132	2 075	175	81	71	-29	42
Varav Övriga	11	26	333	19	86	9	-4	5
Summa	101	1 110	28 183	2 063	89	897	-241	656
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-47
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								609³⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

²⁾ Hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om ca 70 Mkr ej avräknade.

³⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 30 juni 2011 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 609 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 599 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 2011.

Segmentrapportering i sammandrag¹⁾

Belopp i Mkr	Förvaltning jan-jun 2011	Förädling jan-jun 2011	Totalt jan-jun 2011	Förvaltning jan-jun 2010	Förädling jan-jun 2010	Totalt jan-jun 2010
Hyresintäkter	800	94	894	918	107	1 025
Fastighetskostnader	-256	-39	-295	-299	-50	-349
Driftsöverskott	544	55	599	619	57	676
<i>Överskottsgrad, %</i>	<i>68%</i>	<i>59%</i>	<i>67%</i>	<i>67%</i>	<i>53%</i>	<i>66%</i>
Central administration och marknadsföring	-24	-6	-30	-27	-6	-33
Räntenetto	-238	-60	-298	-204	-41	-245
Resultatandelar i intressebolag	-1	0	-1	-6	-1	-7
Förvaltningsresultat	281	-11	270	382	9	391
Realiserade värdetförändringar fastigheter	29	21	50	92	4	96
Orealiserade värdetförändringar fastigheter	411	130	541	151	119	270
Resultat före skatt per segment	721	140	861	625	132	757
Värdetförändringar räntederivat och aktier			32			-159
Resultat före skatt			893			598
Fastigheter, marknadsvärde	22 561	5 622	28 183	23 284	4 512	27 796
Uthyrningsgrad, %	92%	67%	89%	92%	72%	89%

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

Övrig finansiell information

PERSONAL

Vid periodens slut var 118 personer (120) anställda i Fabegekoncernen.

NY KOMMUNIKATIONSCHEF I FABEGE

Bo Nilsson, 49, har utsetts till ny kommunikationschef i Fabege AB, och tillträdde tjänsten den 1 juli 2011.

Bo är entreprenör och företagsägare med erfarenhet från flera branscher. Hans huvudinriktning är dock finans och kommunikation.



Bo Nilsson ny kommunikationschef i Fabege.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 53 Mkr (64) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -99 Mkr (-266). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 2 Mkr (29).

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 30 juni 2011 till 2 411 488 aktier motsvarande 1,5 procent av antalet registrerade aktier.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDEN

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabegekoncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande december 2006 samt Fabeges årsredovisning 2010 sidan 53). Den sammanlagda upptaxeringen uppgick per 30 juni 2011 till 7 096 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 858 Mkr plus skattetillegg om 164 Mkr, det vill säga totalt 2 022 Mkr exklusive ränta. Upplupen ränta uppgick per 30 juni 2011 till 247 Mkr. Sammanfattningsvis bestrider Fabege starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och besluten har överklagats.

Under våren 2011 meddelade Förvaltningsrätten dom i samtliga 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 vilandeförklarat 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 dekla-

rerats 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 rätetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

Fabege i framkant när det gäller minskning av energiförbrukning



De fastighetsbolag som arbetar systematiskt med att minska sin energianvändning ligger långt före sina konkurrenter. Det framgår av en översiktlig granskning av sju fastighetsbolags energianvändning. Samtliga bolag ligger under det genomsnitt som Energimyndigheten redovisar och bäst ligger Fabege, 37 procent under snittet.

– Vi har arbetat systematiskt med effektivisering sedan 2002 och det ger tydliga resultat. Men de stora skillnaderna mellan de fastighetsbolag som ligger i framkant och genomsnittet visar att det finns en stor outnyttjad potential för effektivisering, säger Mia Östman, miljöchef på Fabege. ■

Läs mer i Fabeges pressmeddelande från 30 juni 2011 som finns på webben.

HÄNDELSE EFTER RAPPORTPERIODENS UTGÅNG

Den första juli tecknades hyreskontrakt med Myndigheten för samhällsskydd och beredskap avseende 5 040 kvm i Klamparen 10, Flemminggatan 12-14, Stockholm, med en årshyra om 16 Mkr. Läs mer i

Fabeges pressmeddelande från 5 juli 2011 som finns på webben.

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 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 7 juli 2011

Erik Paulsson
Styrelseordförande

Göte Dahlin
Styrelseledamot

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.

The screenshot shows the Fabega website interface. At the top, there is a navigation menu with links for 'Om Fabega', 'Bolagsstyrning', 'Finansiell information', 'För våra hyresgäster', 'Lediga lokaler', 'Media', and 'Kontakta oss'. Below the menu is a large banner with a floral background and the text 'Glad sommar! önskar Fabega'. Under the banner, there is a stock price ticker for 'SSE: Fabega' showing a price of 29.33 and a change of +0.80. The main content area is divided into three columns: 'Ditt fastighetsteam' with a form to contact a team, 'Q2 2011' with a link to the quarterly report, and 'Sök lediga lokaler' with search filters for area, locality, and size. A footer section contains the Fabega logo and a brief description of the company as a leading Swedish real estate company.



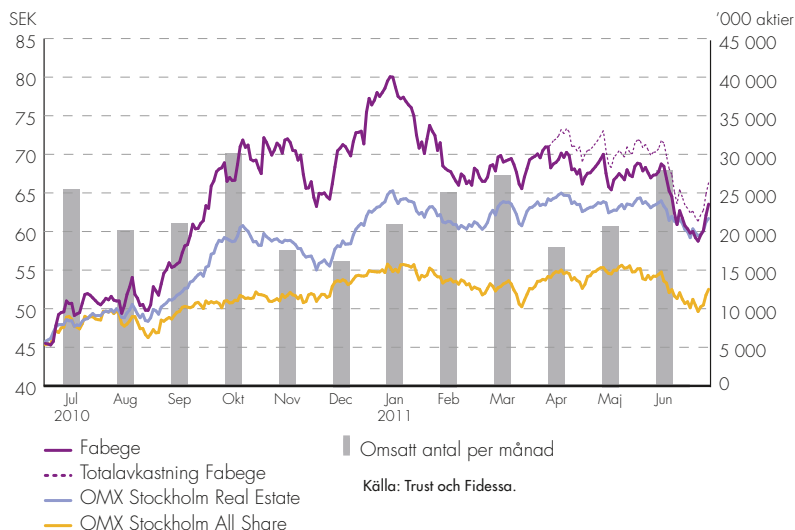
Kalender

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 maj 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
Länsförsäkringar fonder	8 237 070	5,0	5,1
SEB fonder	6 414 816	3,9	3,9
Nordea fonder	4 846 434	2,9	3,0
SHB fonder	3 839 278	2,3	2,4
Swedbank Robur fonder	3 591 975	2,2	2,2
Mats Qviberg med familj	2 890 036	1,7	1,8
Norska staten	2 613 894	1,6	1,6
ENA City AB	2 460 000	1,5	1,5
Lannebo fonder	1 667 400	1,0	1,0
Andra AP fonden	1 641 175	1,0	1,0
AMF Försäkring & Fonder	1 630 000	1,0	1,0
Skandia Liv	1 360 024	0,8	0,8
Övriga svenska aktieägare	40 314 427	24,3	24,7
Övriga utländska aktieägare	38 497 412	23,3	23,6
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

En uppdaterad ägarlista per den 30 juni 2011 publiceras på Fabeges webbplats i mitten av juli månad.

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 driftsoverskott. Driftsoverskottet 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 hyreställägg.

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

Driftsoverskott dividerat med hyresintäkter.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2011 apr-jun	2010 apr-jun	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2010 jan-dec	Rullande 12 mån jul 10-jun 11
Hyresintäkter	448	507	894	1 025	2 007	1 876
Fastighetskostnader	-124	-149	-295	-349	-659	-605
Driftsöverskott	324	358	599	676	1 348	1 271
Överskottsgrad, %	72%	71%	67%	66%	67%	68%
Central administration och marknadsföring	-15	-17	-30	-33	-62	-59
Räntenetto	-151	-129	-298	-245	-522	-575
Resultatandelar i intressebolag	-1	-2	-1	-7	18	24
Förvaltningsresultat	157	210	270	391	782	661
Realiserade värdeförändringar fastigheter	50	65	50	96	237	191
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	250	205	541	270	843	1 114
Värdeförändringar räntederivat	-71	-99	38	-134	106	278
Värdeförändringar aktier	-4	-2	-6	-25	-39	-20
Resultat före skatt	382	379	893	598	1 929	2 224
Aktuell skatt	0	0	0	0	-3	-3
Uppskjuten skatt	-104	-39	-237	-97	-229	-369
Periodens/Årets resultat	278	340	656	501	1 697	1 852
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	278	340	656	501	1 697	1 852
Resultat per aktie, kr	1,71	2,08	4,03	3,05	10,38	11,36
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	163,0	163,0	163,0	163,0	163,0	163,0
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	163,0	163,7	163,0	164,0	163,5	163,0

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2011	30 jun 2010	31 dec 2010
Tillgångar			
Fastigheter	28 183	27 796	26 969
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	1	3
Finansiella anläggningstillgångar	935	613	714
Omsättningstillgångar	365	755	1 504
Likvida medel	201	174	73
Summa tillgångar	29 687	29 339	29 263
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 443	10 080	11 276
Avsättningar	647	430	423
Räntebärande skulder	16 636	17 658	16 646
Derivatinstrument	229	507	267
Ej räntebärande skulder	732	664	651
Summa eget kapital och skulder	29 687	29 339	29 263
Soliditet, %	39	34	39
Eventualförpliktelser	2 689	1 907	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	-
Återköp egna aktier	-61	-61	-
Kontantutdelning	-329	-329	-
Årets resultat	501	501	-
Eget kapital 2010-06-30	10 080	10 080	-
Årets resultat	1 196	1 196	-
Eget kapital 2010-12-31	11 276	11 276	-
Kontantutdelning	-489	-489	-
Periodens resultat	656	656	-
Eget kapital 2011-06-30	11 443	11 443	-

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2010 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	650	763	1 600
Central administration	-30	-33	-62
Betalt finansnetto	-301	-270	-520
Betald inkomstskatt	0	0	-3
Förändring övrigt rörelsekapital	1 210	-171	-1 099
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 529	289	-84
Investeringar och förvärv av fastigheter	-916	-350	-940
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	243	2 012	3 978
Övriga investeringar (netto)	-229	-109	-201
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-902	1 553	2 837
Utdelning till aktieägarna	-489	-329	-329
Återköp egna aktier	-	-61	-61
Förändring räntebärande skulder	-10	-1 451	-2 463
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-499	-1 841	-2 853
Förändring likvida medel	128	1	-100
Likvida medel vid periodens början	73	173	173
Likvida medel vid periodens slut	201	174	73

Koncernens nyckeltal

	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2010 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,6	6,0	8,7
Avkastning på eget kapital, %	11,5	10,0	16,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	3,0	3,0
Soliditet, %	39	34	39
Belåningsgrad fastigheter, %	59	64	62
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,8	1,5
Aktierelaterade¹⁾			
Periodens resultat per aktie, kr	4,03	3,05	10,38
Eget kapital per aktie, kr	70	62	69
Kassaflöde per aktie, kr	1,97	3,02	6,13
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	162 980	162 980	162 980
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 980	164 029	163 504
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	101	122	103
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	28 183	27 796	26 969
Uthyrbar yta, kvm	1 110 000	1 260 000	1 138 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	89	88
Överskottsgrad, %	67	66	67

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2011 jan-jun	2010 jan-jun	2010 jan-dec
Intäkter	53	64	102
Kostnader	-93	-105	-190
Finansnetto	-96	-66	-139
Värdeförändringar räntederivat	38	-134	106
Värdeförändringar aktier	-1	-25	-29
Resultat före skatt	-99	-266	-150
Skatt	24	139	29
Periodens/Årets resultat	-75	-127	-121

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 jun 2011	30 jun 2010	31 dec 2010
Andelar i koncernföretag	13 328	13 328	13 328
Övriga anläggningstillgångar	37 372	39 727	37 669
<i>varav fordringar hos koncernföretag¹⁾</i>	<i>37 230</i>	<i>39 408</i>	<i>37 524</i>
Övriga omsättningstillgångar	9	8	25
Likvida medel	198	166	64
Summa tillgångar	50 907	53 229	51 086
Eget kapital	8 799	9 200	9 363
Avsättningar	64	64	63
Långfristiga skulder	39 048	37 355	35 771
<i>varav skulder till koncernföretag¹⁾</i>	<i>25 293</i>	<i>25 501</i>	<i>24 676</i>
Kortfristiga skulder	2 996	6 610	5 889
Summa eget kapital och skulder	50 907	53 229	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 30 juni 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 andra kvartalets resultat den 7 juli 2011.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 7 juli 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