

2012

Delårsrapport januari–mars

- Förvaltningsresultatet ökade till 125 Mkr (113) och hyresintäkterna ökade till 453 Mkr (446). Förändringen mot föregående år beror på tillväxt genom positiv nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 406 Mkr (291) och på räntederivat till 220 Mkr (109).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 561 Mkr (378), motsvarande 3:46 kr per aktie (2:32).
- Nettouthyrningen uppgick till 88 Mkr (13).

Nyckeltal, Mkr

	2012 jan–mar	2011 jan–mar	2011 jan–dec
Hyresintäkter	453	446	1 804
Drifts- och centrala kostnader	-176	-186	-640
Finansnetto (exkl. värdeförändringar)	-152	-147	-600
Förvaltningsresultat	125	113	564
Värdeförändringar	628	398	853
Skatt	-192	-133	-276
Resultat efter skatt	561	378	1 141
Överskottsgrad, %	64	62	68
Soliditet, %	38	39	39
Eget kapital per aktie, kr	74	69	73
Avkastning på eget kapital, %	18,8	13,5	9,9

Vd-kommentar

Det går bra för Fabege! I inledningen av året ser vi tillväxt i såväl intäkter som förvaltningsresultat och värden. Det är vår positiva nettouthyrning under det senaste året som nu, i takt med att projektfastigheter färdigställs och inflyttningar sker, har bidragit till den gynnsamma utvecklingen. Under första kvartalet har vi tecknat många nya avtal som kommer att bidra till en fortsatt positiv utveckling framöver.

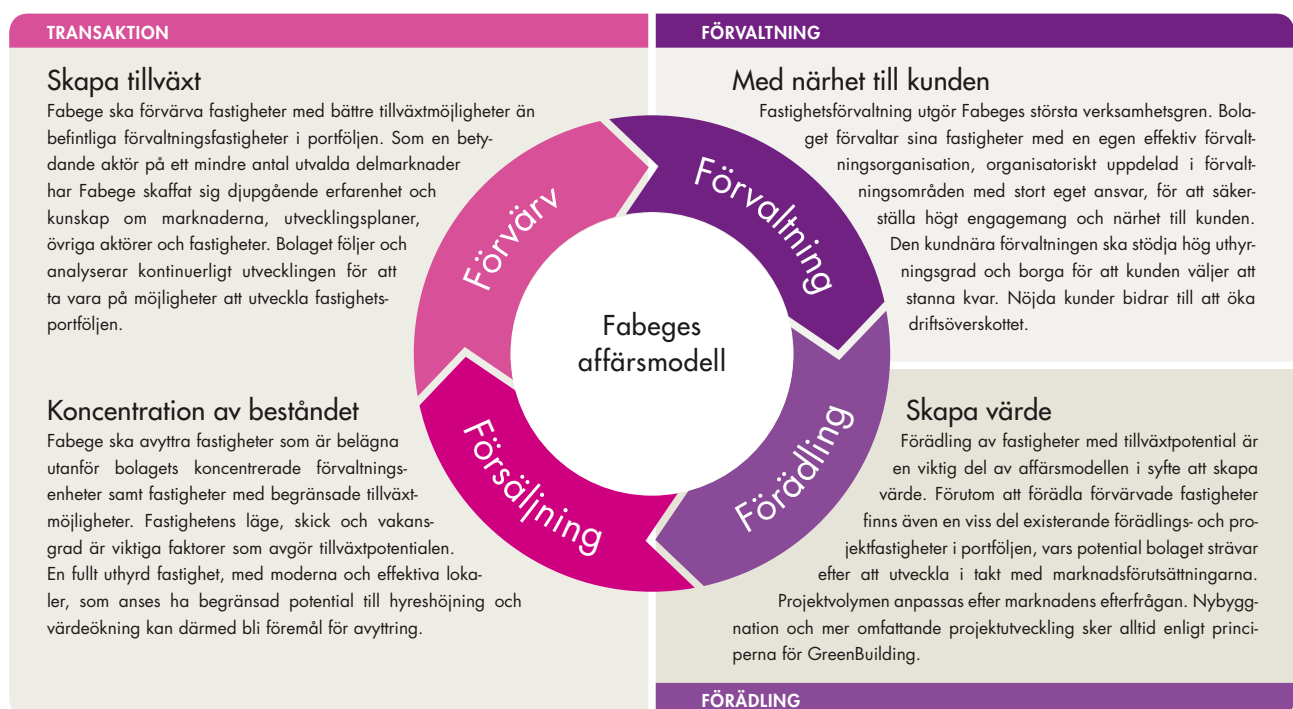
Vi har idag goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling då vi vet att Stockholm växer samtidigt som nyproduktionen av kontor är låg. Fabege har moderna kontor i attraktiva lägen. Vår koncentration ger oss närhet till kund och god marknadskännet, vilket är två viktiga faktorer för att behålla befintliga hyresgäster och hitta nya kunder. Våra engagerade medarbetare jobbar fortsatt hårt för att även 2012 ska bli ett år med bra nettouthyrning. Under första kvartalet har vi tecknat över femtio nya avtal, där avtalet med Skatteverket (netto 60 Mkr) var det i särklass största. Minst lika viktigt är att våra kunder väljer att stanna kvar. Vi säkrar därmed ett starkare kassaflöde i framtiden och vi skapar värden. Och samtidigt vet vi att det finns mer potential att jobba för.

Investerings takten var fortsatt hög under kvartalet. Arbetet med att färdigställa våra

fem stora projekt går framåt. Vi har också påbörjat projektet med ombyggnation av fastigheten Nöten 4 i Solna strand för Skatteverkets räkning. Vi räknar med att hålla en fortsatt hög och lönsam investeringstakt under året.

Trots en orolig omvärld och sämre konjunkturprognoser även för Sverige ser vi ännu inga tecken på avmattning i våra affärsdiskussioner. Vi möter ett fortsatt stort intresse från potentiella hyresgäster. Internt har vi inlett ett arbete för att bli en mer kundorienterad organisation. Genom att vara än mer lyhörda för våra hyresgästers behov får vi nöjdare kunder och ännu mer engagerade medarbetare vilket skapar förutsättningar för fortsatt ökad intäkt- och värdetillväxt i framtiden.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör



Resultat²⁾

Kvartalet i korthet¹⁾

KVARTAL 1 JANUARI–MARS 2012

- Hyresmarknaden var fortsatt stark med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 108 Mkr (40). Under kvartalet tecknades flera avtal i projektportföljen varav det största avsåg Skatteverket (netto 60 Mkr). Nettouthyrningen uppgick till 88 Mkr (13).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 125 Mkr (113). Ökningen berodde främst på hyrestillväxt genom god nettouthyrning och färdigställda projekt samt på lägre kostnader till följd av en mildare vinter.
- Överskottsgraden ökade till 64 procent (62).
- Fastighetsportföljen visade en fortsatt realiserad värdetillväxt med 406 Mkr (291) varav projekt 222 Mkr (65).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 220 Mkr till följd av stigande långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 561 Mkr (378).

¹⁾Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–mars 2011 och för balansposter per 31 december 2011.

Föregående års starka nettouthyrning och successivt färdigställda projekt innebar intäktsstillväxt och förbättrad överskottsgrad. Såväl projektportföljen som förvaltningsportföljen bidrog med positiv värdetillväxt under första kvartalet.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Periodens resultat uppgick till 561 Mkr (378). Förbättrat driftsnetto och positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen och derivatportföljen bidrog till det förbättrade resultatet i jämförelse med föregående år. Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 3:46 kr (2:32).

Hyresintäkterna ökade, trots ett mindre bestånd, till 453 Mkr (446) och driftsöverskottet ökade till 290 Mkr (275). Ökningen av hyresintäkter berodde på att positiv nettouthyrning och färdigställda projektfastigheter började generera hyresintäkter. Överskottsgraden ökade till 64 procent (62). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 4 procent medan driftsöverskottet ökade med cirka 6 procent. Den positiva nettouthyrningen kommer att ge fortsatt successiv tillväxt i hyresintäkter under 2012 och början av 2013.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 Mkr (0) och realiserade värdeförändringar uppgick till 406 Mkr (291). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 184 Mkr var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser samt marginellt minskade avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring med 222 Mkr, främst hänförlig till fastigheterna Uarda 5 (Arenastaden) och Klamparen 10 (Fleminggatan).

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 0 Mkr (0). Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 220 Mkr (109) och räntenettet ökade till –152 Mkr (–147) till följd av ökad belåning. Den genomsnittliga räntan var under perioden stabil (se avsnittet Finansiering).

SKATT

Periodens skatt uppgick till –192 Mkr (–133). Skatten beräknades med 26,3 procent på löpande beskattningsbart resultat.

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan–mar 2012	jan–mar 2011
Förvaltningsresultat	132	122
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	184	226
Bidrag Förvaltning	316	348
Förvaltningsresultat	–7	–9
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	222	65
Bidrag Förädling	215	56
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	1	0
Värdeförändringar derivat och aktier	221	107
Resultat före skatt	753	511

KASSAFLÖDE

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 149 Mkr (110). Efter minskning av rörelsekapitalet med 7 Mkr (1 556), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter och beslutad men ej verkställd utdelning till aktieägarna, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 156 Mkr (1 666). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 422 Mkr (444). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om –266 Mkr (1 222). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 138 Mkr (144).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 mars 2012 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,4 år. Bolagets långivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 17 086 Mkr (16 755), med en genomsnittlig ränta om 3,68 procent exklusive och 3,77 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.

För 73 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,4 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var

²⁾Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–mars 2011 och för balansposter per 31 december 2011.

54 dagar. Bolagets derivatportfölj har inte förändrats sedan årsskiftet och bestod per kvartalsskiftet 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 Fabege 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 31 mars 2012 till 444 Mkr (664). Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

Fabege lånade i mars ytterligare 140 Mkr på kapitalmarknaden 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 (SFF). Genom program-

met lånade Fabege initialt 289 Mkr och har alltså en total utestående volym om 429 Mkr i treåriga obligationer. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF 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.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 2 461 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 31 mars till 3 013 Mkr.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 1 145 Mkr, vars räntor om 9 Mkr har aktiverats.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 11 964 Mkr (11 890) och soliditeten till 38 procent (39). Vid årsstämman beslutad utdelning om 487 Mkr har minskat eget

kapital per 31 mars 2012. Eget kapital per aktie uppgick till 74 kr (73). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 85 kr (84).

Ränteförfallstruktur per 31 mars 2012

	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %
< 1 år	4 358	5,36*	25
1-2 år	1 850	3,70	11
2-3 år	1 178	2,45	7
3-4 år	0	0,00	0
4-5 år	4 200	2,71	25
> 5 år	5 500	3,36	32
Totalt	17 086	3,68	100

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

Låneförfallstruktur per 31 mars 2012

	Kredit-avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 461
< 1 år	2 034	1 514
1-2 år	5 540	3 240
2-3 år	469	469
3-4 år	7 040	5 385
4-5 år	41	41
> 5 år	4 975	3 976
Totalt	25 099	17 086

Verksamheten

Första kvartalet bjöd på en fortsatt stark hyresmarknad. Fabege redovisade en mycket stark nettouthyrning till följd av en stor uthyrning till Skatteverket samt många mindre uthyrningar i såväl förvaltnings- som projektfastigheter. Investeringstakten var hög under kvartalet 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 31 mars 2012 ägde Fabege 98 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 30,0 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 6,4 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 89 procent (89). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 93 procent (91).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 108 Mkr (40) medan nettouthyrningen var 88 Mkr (13). Hyresnivåerna

i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 5 procent. Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var mycket framgångsrikt. Under perioden tecknades flera stora kontrakt i projektfastigheter varav de största avsåg Skatteverket (netto 60 Mkr), ICA Sverige AB (7,6 Mkr) och Niras Sweden AB (3,5 Mkr). Flera mindre avtal har också tecknats i förvaltningsportföljen.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET
Under första kvartalet gjordes inga fastighetsaffärer. Realiserat resultat avsåg tidigare affärer.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER
26 procent av fastigheterna externvärderades per 31 mars 2012 och resterande internvärderades med utgångspunkt

i senaste värdering. Hela fastighetsbeståndet externvärderades minst en gång per år. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 31 mars 2012 till 30,0 Mdkr (29,2).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 406 Mkr (291). Det genomsnittliga avkastningskravet sjönk något under kvartalet men uppgick avrundat oförändrat till 5,7 procent (5,8 per den 31 mars 2011).

Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 184 Mkr (226) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 222 Mkr (65) främst hänförligt till fastigheterna Uarda 5 (Arenastaden) och Klamparen 10 (Fleminggatan).

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 407 Mkr (282) 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 Arenastaden, avseende uppförande av Vattenfalls nya huvudkontor löper på enligt plan. För närvarande pågår arbeten med fasader och invändiga arbeten. Första kontorsplanen är färdigställda. Fastigheten färdigställs för inflyttning i september 2012.

I fastigheten Klamparen 10, Flemingsgatan 12, har Skolverket flyttat in. Samtidigt löper arbetet på med anpassning för resterande hyresgäster med planerad inflyttning under 2012. Ytterligare ett avtal tecknades under kvartalet och fastigheten är nu uthyrd till 77 procent.

I Apotekaren 22, Tulegatan/Rådmansgatan pågår hyresgäst Anpassningar enligt plan. Under kvartalet tecknades ytterligare ett avtal och uthyrningsgraden i projektet uppgår nu till 60 procent.

Kontorsprojektet i Uarda 1 (Sjökvarteret), Arenastaden, löper också på som planerat. Installationsarbeten och hyresgäst Anpassningar pågår. Flera avtal har

tecknats under kvartalet och uthyrningsgraden uppgår till 69 procent.

Under kvartalet fattades beslut om investering för anpassning för Skatteverket i Nöten 4 om totalt 690 Mkr. Arbetena har påbörjats.

Arenastadens utveckling

Fabega deläger flera pågående projekt i Arenastaden. För närvarande pågår färdigställande av delägda 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 projekt till förvaltning. Två fastigheter (Nöten 4, Solna strand och Fenix 1, Norrmalm) överfördes från Förvaltning till Förädling efter beslut om större investeringar och ombyggnation.

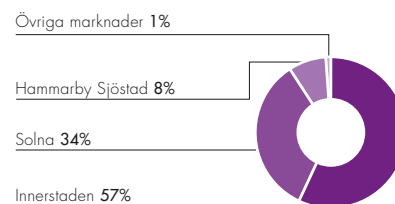
Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 261 Mkr (252) motsvarande 65 procent överskottsgrad (63). Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (91). Förvaltningsresultatet uppgick till 132 Mkr (122). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 185 Mkr (226).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 29 Mkr (23) motsvarande 59 procent överskottsgrad (48). Förvaltningsresultatet uppgick till -7 Mkr (-9). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 222 Mkr (65).

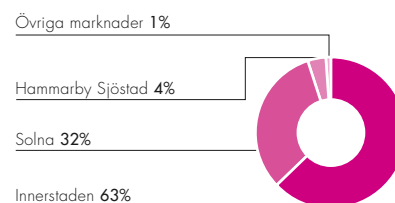
Fördelning av marknadsvärde

31 mars 2012

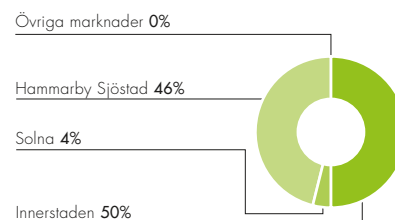
Hela fastighetsbeståndet 30,0 Mdkr



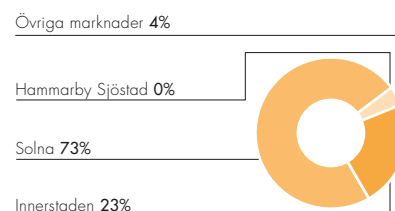
Förvaltningsfastigheter 23,5 Mdkr



Förädlingsfastigheter 2,8 Mdkr



Projektfastigheter 3,7 Mdkr



Kvarteret Nöten, Solna Strandväg 22, är en byggnad som uppfördes på 70-talet, ursprungligen för Skatteverket.

Fastigheten genomgår nu en omfattande renovering, där man utgår från framtidens krav på tekniska lösningar och skapar flexibla kontor möjliga att förändra allt efter kundens önskemål, behov och förutsättningar.

Pågående projekt >50 Mkr

31 mars 2012

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	31 599	66	85	1 170	228	116
Nöten 4	Kontor	Solna strand	Q1-2014	51 806	91	94	608	690	76
Klamparen 10	Kontor	Kungsholmen	Q2-2012	22 530	77	66	810	222	173
Uarda 1 ³⁾	Kontor	Arenastaden	Q4-2012	41 079	63	78	531	525	216
Uarda 5	Kontor	Arenastaden	Q4-2012	44 500	100	106	1 179	1 050	747
Summa				191 514	81	429	4 298	2 715	1 328
Övriga Mark och Projektfastigheter							578		
Övriga Förädlingsfastigheter							1 564		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							6 440		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 mars 2012.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 429 Mkr (fullt uthyrd) från 112 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2012.

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

Fastighetsbestånd

31 mars 2012

	31 mars 2012					1 januari – 31 mars 2012		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighets- kostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	69	891	23 527	1 815	93	405	-114	291
Förädlingsfastigheter ¹⁾	9	110	2 734	174	72	31	-12	19
Mark och projektfastigheter ¹⁾	20	106	3 706	124	65	20	-7	13
Summa	98	1 107	29 967	2 113	89	456	-133	323
Varav Innerstaden	38	497	17 102	1 177	91	263	-72	191
Varav Solna	37	454	10 305	730	88	151	-42	109
Varav Hammarby Sjöstad	14	130	2 290	186	84	39	-17	22
Varav Övriga	9	26	270	20	88	3	-2	1
Summa	98	1 107	29 967	2 113	89	456	-133	323
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-29
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								294³⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

²⁾ Hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 71 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars 2012) ej avräknade.

³⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 mars 2012 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 294 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 290 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-mars 2012.

Segmentrapportering i sammandrag¹⁾

Belopp i Mkr	Förvaltning jan-mar 2012	Förädling jan-mar 2012	Totalt jan-mar 2012	Förvaltning jan-mar 2011	Förädling jan-mar 2011	Totalt jan-mar 2011
Hyresintäkter	404	49	453	398	48	446
Fastighetskostnader	-143	-20	-163	-146	-25	-171
Driftsöverskott	261	29	290	252	23	275
Överskottsgrad, %	65	59	64	63	48	62
Central administration och marknadsföring	-10	-3	-13	-12	-3	-15
Räntenetto	-119	-33	-152	-118	-29	-147
Resultatandelar i intressebolag	0	0	0	0	0	0
Förvaltningsresultat	132	-7	125	122	-9	113
Realiserade värdetförändringar fastigheter	1	0	1	0	0	0
Orealiserade värdetförändringar fastigheter	184	222	406	226	65	291
Resultat före skatt per segment	317	215	532	348	56	404
Värdetförändringar räntederivat och aktier			221			107
Resultat före skatt			753			511
Fastigheter, marknadsvärde	23 527	6 440	29 967	22 229	5 488	27 717
Uthyrningsgrad, %	93	69	89	91	69	89

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

Övrig finansiell information

ÅRSSTÄMMA DEN 29 MARS 2012

Vid Fabeges årsstämma den 29 mars fastställdes styrelsens förslag till utdelning för år 2011 med 3:00 kr per aktie. För övriga beslut se pressmeddelande och stämmandhandlingar på Fabeges webbplats.

PERSONAL

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

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 25 Mkr (30) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 161 Mkr (39). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (3).

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 31 mars 2012 till 3 166 488 aktier motsvarande 1,9 procent av antalet registrerade aktier.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDEN

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabegekoncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmed-

delande december 2006 samt Fabeges årsredovisning 2011 sidan 61). Affärerna härrör från Tornet, gamla Fabege och Wihlborgs under åren 2003–2005. Den sammanlagda upptaxeringen uppgick per 31 mars 2012 till 8 368 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 2 214 Mkr plus skattetillägg om 164 Mkr, det vill säga totalt 2 378 Mkr exklusive ränta. Upplupen ränta uppgick per 31 mars 2012 till 309 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 då pågående skatteärenden. Domarna innebar att Förvaltningsrätten biföll Skatteverkets framställan om att Fabege ska beskattas med stöd av skatteflyktslagen. Samtliga domar har överklagats till Kammarrätten och Fabege har beviljats anstånd med betalning av skatten till dess Kammarrätten avgett dom. Kammarrätten har vilande-förklarat samtliga ärenden i avvaktan på Regeringsrättens prövning av Skatterättsnämndens förhandsbesked i det så kallade ”Cypernärendet”. Under fjärde kvartalet 2011 tillkom ytterligare ärenden för prövning rörande skatteflykt i Förvaltningsrätten. Samtliga affärer som Fabegekoncernen gjort med så kallad Hollandslösning är därmed föremål för prövning. Fabege gör bedömningen att Skatteverket inte kommer att ställa ytterligare krav och att beloppen avseende upptaxering och skattekrav ovan därmed inte kommer att öka.

Fabege anser att Skatteverket och Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domsluten därmed är felaktiga – en bedömning som delas av Fabeges rådgivare i ärendena. Fabege bedömer, med hög sannolikhet, att Kammarrätten kommer att ändra Förvaltningsrättens domar till Fabeges fördel. Fabeges uppfattning är oförändrat att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna, Skatteverkets argumentation och Förvaltningsrättens domar. Ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning men beloppet betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, tills vidare som en 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 resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av riskavsnittet och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2011.



Miljöbyggnad GULD-certifiering

Fabege har erhållit certifikatet Miljöbyggnad GULD för Vattenfalls nya huvudkontor, fastigheten Uarda 5, i Arenastaden. Fastigheten har fått det sammanvägda betyget för energi, inomhusmiljö och material/kemikalier.

Sedan tidigare har byggnaden även erhållit EU-certifikat för GreenBuilding. Några exempel på miljö- och energianpassningar är sedumtak, elalstrande solceller, varmvattenalstrande solfångare med mera. I entrén kommer digitala displayer att visa både byggnadens och verksamhetens energianvändning.

Fabege har även tilldelats Europeiska kommissionens JRC GreenBuilding Award för att med innovativa lösningar ha lyckats pressa energikonsumtionen i Uarda 5 långt under gällande gränser. ■

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).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har 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 per 25 april genomfört en bytesaffär med Gamla Livförsäkringsbolaget


SEB Trygg Liv. Affären innebär att Fabege förvärvar Livbolagets 50 procent och blir ensam ägare till tomträtten Islandet 3 samtidigt som fastigheten Läraren 5 säljs till Livbolaget. Affären genererar ett resultat efter skatt om 48 Mkr som kommer att redovisas under andra kvartalet.

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.

Stockholm den 26 april 2012



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.



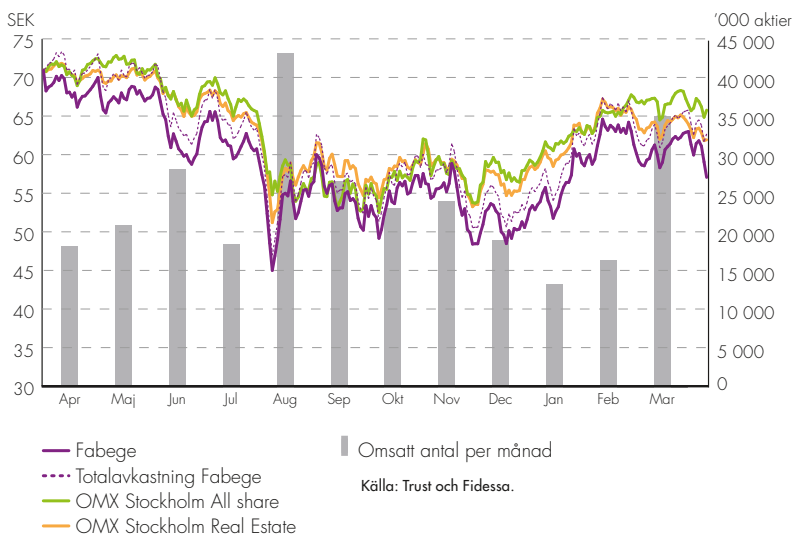
Kalender

Delårsrapport april–juni	6 juli 2012
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 ¹⁾ 31 mars 2012

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova Inter AB	23 291 092	14,1	14,4
Öresund Investment AB	10 248 144	6,2	6,3
BlackRock fonder (USA)	8 938 454	5,4	5,5
SEB fonder	5 909 735	3,6	3,6
Länsförsäkringar fondförvaltning	5 685 338	3,4	3,5
Swedbank Robur fonder	2 962 833	1,8	1,8
Mats Qviberg o fam	2 917 686	1,8	1,8
ENA City AB	2 670 000	1,6	1,6
Fjärde AP-fonden	2 537 342	1,5	1,6
SHB fonder	2 500 982	1,5	1,5
Andra AP-fonden	2 061 923	1,3	1,3
AMF Försäkring & Fonder	1 630 000	1,0	1,0
Tredje AP-fonden	1 381 895	0,9	0,9
Avanza Pension Försäkring AB	1 057 197	0,6	0,7
Nordea Fonder	883 972	0,5	0,5
Övriga svenska aktieägare	39 697 986	24,0	24,5
Övriga utländska aktieägare	47 850 505	28,9	29,5
Totalt	162 225 084	98,1	100
Innehav egna aktier	3 166 488	1,9	0,0
Totalt inklusive eget innehav	165 391 572	100,0	100,0

¹⁾ Vissa aktieägare kan genom förvaltarregistrering ha haft ett annat aktieinnehav än vad som framgår av aktieboken.
Källa: SIS Ågarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 mars 2012.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheters bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

HYRESVÄRDE

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för outhyrd 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 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 fastig-

heter 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 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec	Rullande 12 mån apr 11-mar 12
Hysesintäkter	453	446	1 804	1 811
Fastighetskostnader	-163	-171	-577	-572
Driftsöverskott	290	275	1 227	1 239
Överskottsgrad, %	64%	62%	68%	68%
Central administration och marknadsföring	-13	-15	-63	-61
Räntenetto	-152	-147	-609	-614
Resultatandelar i intressebolag	0	0	9	9
Förvaltningsresultat	125	113	564	573
Realiserade värdeförändringar fastigheter	1	0	173	174
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	406	291	1 093	1 208
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	220	109	-397	-286
Värdeförändringar aktier	1	-2	-16	-13
Resultat före skatt	753	511	1 417	1 656
Aktuell skatt	0	0	-1	-1
Uppskjuten skatt	-192	-133	-275	-334
Periodens/Årets resultat och totalresultat	561	378	1 141	1 321
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	561	378	1 141	1 321
Resultat per aktie, kr	3,46	2,32	7,01	8,13
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	162,2	163,0	162,2	162,5
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	162,2	163,0	162,7	162,5

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2012	31 mar 2011	31 dec 2011
Tillgångar			
Fastigheter	29 967	27 717	29 150
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 136	699	1 124
Omsättningstillgångar	309	345	362
Likvida medel	138	144	74
Summa tillgångar	31 551	28 907	30 711
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 964	11 165	11 890
Avsättningar	766	549	585
Räntebärande skulder ¹⁾	17 086	15 495	16 755
Derivatinstrument	444	158	664
Ej räntebärande skulder	1 291	1 540	817
Summa eget kapital och skulder	31 551	28 907	30 711
Soliditet, %	38	39	39
Eventualförpliktelser	3 417	2 522	3 376

¹⁾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
Eget kapital 2011-01-01	11 276	11 276	-
Återköp egna aktier	-38	-38	-
Kontantutdelning	-489	-489	-
Årets resultat	1 141	1 141	-
Eget kapital 2011-12-31	11 890	11 890	-
Återköp egna aktier	-	-	-
Beslutad ej utbetald utdelning	-487	-487	-
Periodens resultat	561	561	-
Eget kapital 2012-03-31	11 964	11 964	-

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	292	275	1 407
Central administration	-13	-15	-63
Betalt finansnetto	-130	-150	-595
Betald inkomstskatt	0	0	-1
Förändring övrigt rörelsekapital	7	1 556	1 198
Kassaflöde från den löpande verksamheten	156	1 666	1 946
Investeringar och förvärv av fastigheter	-411	-617	-1 986
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	-	160	756
Övriga investeringar (netto)	-11	13	-297
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-422	-444	-1 527
Utdelning till aktieägarna	-	-	-489
Återköp egna aktier	-	-	-38
Förändring räntebärande skulder	331	-1 151	109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	331	-1 151	-418
Förändring likvida medel	65	71	1
Likvida medel vid periodens början	73	73	73
Likvida medel vid periodens slut	138	144	74

Koncernens nyckeltal

	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,3	9,6	7,2
Avkastning på eget kapital, %	18,8	13,5	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	1,8	1,8	2,2
Soliditet, %	38	39	39
Belåningsgrad fastigheter, %	57	56	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,4	1,4
Aktierelaterade¹⁾			
Periodens resultat per aktie, kr	3,46	2,32	7,01
Eget kapital per aktie, kr	74	69	73
Kassaflöde per aktie, kr	0,81	0,70	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
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	98	103	97
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	29 967	27 717	29 150
Uthyrbar yta, kvm	1 107 000	1 131 000	1 107 000
Ekonomisk uthyringsgrad, %	89	89	90
Överskottsgrad, %	64	62	68

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2012 jan-mar	2011 jan-mar	2011 jan-dec
Intäkter	25	30	102
Kostnader	-41	-49	-193
Finansnetto	-44	-51	1 877
Värdeförändringar räntederivat	220	109	-397
Värdeförändringar aktier	1	0	0
Resultat före skatt	161	39	1 389
Skatt	-43	-11	158
Periodens/Årets resultat	118	28	1 547

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2012	31 mar 2011	31 dec 2011
Andelar i koncernföretag	13 328	13 328	13 328
Övriga anläggningstillgångar	39 504	36 895	39 090
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>39 253</i>	<i>36 761</i>	<i>38 815</i>
Övriga omsättningstillgångar	165	3	161
Likvida medel	137	141	69
Summa tillgångar	53 134	50 367	52 648
Eget kapital	10 013	8 901	10 382
Avsättningar	67	64	68
Långfristiga skulder	38 481	36 428	38 892
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>25 530</i>	<i>25 190</i>	<i>25 156</i>
Kortfristiga skulder	4 573	4 974	3 306
Summa eget kapital och skulder	53 134	50 367	52 648



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 marknadskenntedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per 31 mars ägde Fabege 98 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 30,0 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,1 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

BO NILSSON
Kommunikationschef
Tel: 08-555 148 20, 070-245 86 29

www.fabege.se

På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar första kvartalets resultat den 26 april 2012.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 26 april 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
Internet: www.fabege.se
Organisationsnummer: 556049-1523
Styrelsens säte: Stockholm