

Q1

Fabege

Sammandrag, Mkr	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec
Hysesintäkter	513	453	1 869
Driftnetto	330	290	1 264
Förvaltningsresultat	135	125	693
Resultat före skatt	620	753	2 032
Resultat efter skatt	516	561	-88
Överskottsgrad, %	64	64	68
Soliditet, %	34	38	34
Eget kapital per aktie, kr	70	74	70

DELÅRSRAPPORT

2013

JANUARI
MARS

- Hysesintäkterna ökade till 513 Mkr (453). Förändringen mot föregående år beror på tillväxt genom positiv nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 299 Mkr (407) och på räntederivat till 188 Mkr (220).
- Förvaltningsresultatet ökade med 8 procent till 135 Mkr (125).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 620 Mkr (753). Periodens resultat efter skatt uppgick till 516 Mkr (561), motsvarande 3:14 kr per aktie (3:46).
- Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till 5 Mkr (88).

Vd-kommentar

Fabeges verksamhet utvecklades fortsatt bra i inledningen av 2013. Återigen visar resultaträkningen att alla verksamhetsdelar bidrar till det totala resultatet. Nu under 2013 ser vi de stora effekterna i intäkstillväxten till följd av inflyttningar i färdigställda projekt och de senaste årens goda nettouthyrning.

Hyresmarknaden var stabil i inledningen av året. Företagen i Stockholmsregionen är stabila och efterfrågan på moderna kontor i bra lägen är fortsatt god. Nettouthyrningen under första kvartalet var positiv men blygsam. Flera nya avtal tecknades, bland annat i projektfastigheterna men vi hade också en större uppsägning som höll tillbaka nettouthyrningen. Vi upplever att processen fram till påtecknat avtal tar längre tid. Med flera pågående diskussioner och förhandlingar är jag förhoppningsfull inför framtiden. Jag är övertygad om att vi också detta år kommer att redovisa en stark nettouthyrning.

I takt med att flera större projekt färdigställdes i slutet av förra året och hyresgästerna flyttat in ökar intäkterna i förvaltningsbeståndet. Intäkterna i identiskt bestånd ökade med hela 14 procent. Den snörika och kalla vintern medförde ökade kostnader under första kvartalet. Överskottsgraden stannade oförändrat på 64 procent i jämförelse med motsvarande period föregående år.

Investeringstakten var fortsatt hög. Första etappen av Uarda 1, Arenastaden, det så kallade "Sjökvarteret" färdigställdes och hyresgästerna är nu på plats. De övriga två stora projekten löper på som planerat.

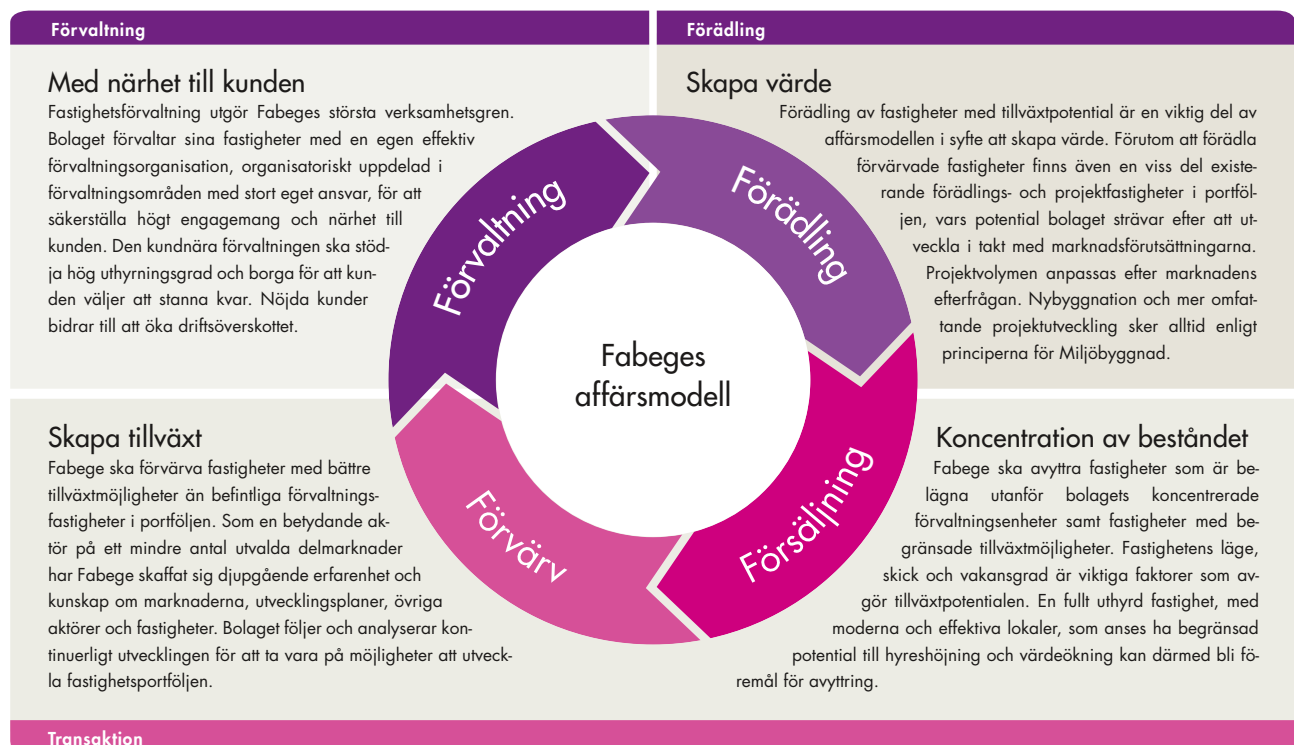
Uthyrningsgraden i dessa projektfastigheter är nu hög. Nöten 4 (Solna Strand) är, efter att Skatteverket utökade sin kommande förhyrning, fullt uthyrd. Alla de stora projekten bidrog till värdetillväxten under första kvartalet. Än är dock inte potentialen uttömd. Vi ser nu fram emot fler kommande projektstarter. I dagsläget finns inga större moderna ytor tillgängliga, så det är dags att påbörja nästa större utvecklingsprojekt i Arenastaden. Också i förvaltningsbeståndet ökade fastighetsvärdena. Nya uthyrningar till förbättrade hyresnivåer och något lägre avkastningskrav bidrog till värdetillväxten.

Under kvartalet avyttrades en fastighet. Försäljningen var ett typexempel på en fastighet där vi genom att arbeta med planändring möjliggjort konvertering till bostäder och därigenom skapat stora reali-

serbara värden. Detta är helt i linje med Fabeges strategi att avyttra icke prioriterade och lågavkastande fastigheter för att reinvestera i högavkastande kontorsprojekt och därigenom skapa värden.

Sammantaget är jag nöjd med resultatutvecklingen under första kvartalet där såväl förvaltning som förädling och transaktionsverksamheterna ger goda bidrag till Fabeges totala resultat. Även med fortsatt osäker utveckling av konjunkturen ser vi att Fabege med sin fastighetsportfölj i attraktiva lägen har goda förutsättningar att skapa värden och fortsatt tillväxt under 2013.

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör



Resultat¹⁾

Den starka nettouthyrningen under föregående år och färdigställda projekt innebar ökade hyresintäkter och förbättrat driftsöverskott. Även förädlingsverksamheten och realiserade värdeförändringar bidrog till det positiva resultatet.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Periodens resultat före skatt minskade till 620 Mkr (753). Trots ökat driftnetto minskade resultatet före skatt i jämförelse med föregående år till följd av lägre realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen och derivatportföljen. Periodens resultat efter skatt uppgick till 516 Mkr (561) motsvarande 3:14 kr per aktie (3:46).

Hyresintäkterna ökade till 513 Mkr (453) och driftsöverskottet ökade till 330 Mkr (290). Ökningen av hyresintäkter berodde på positiv nettouthyrning och färdigställda projektfastigheter. Överskottsgraden uppgick oförändrat till 64 procent (64) efter att driftresultatet belastats med högre kostnader till följd av den snörika och kalla vintern. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 14 procent och driftnettot med cirka 14 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 80 Mkr (1) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 219 Mkr (406). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 107 Mkr (184) var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser samt marginellt lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring med

112 Mkr (222), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -4 Mkr (0) och värdeförändringar på räntederivat och aktier var 186 Mkr (221). Räntenettet ökade till -177 Mkr (-152) till följd av ökad belåning och något högre snittränta.

SKATT

Periodens skatt uppgick till -104 Mkr (-192). Löpande skatt beräknades med 22 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 16 Mkr.

KASSAFLÖDE

Resultatet gav en likviditetsförändring om 258 Mkr (149). Efter förändring av rörelsekapitalet med -220 Mkr (7), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 38 Mkr (156). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 223 Mkr (422). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om -185 Mkr (-266). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 124 Mkr (138).

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-mar 2013	jan-mar 2012
Förvaltningsresultat	148	132
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	107	184
Bidrag Förvaltning	255	316
Förvaltningsresultat	-13	-7
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	112	222
Bidrag Förädling	99	215
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	80	1
Totalt bidrag från verksamheten	434	532

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 mars 2013 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,0 år. Bolagets långivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 021 Mkr (18 035), med en genomsnittlig ränta om 3,96 procent exklusive och 4,08 procent inklusive kostnader för outnyttjade länelöften. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,0 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 69 dagar.

Kvartal 1 i korthet¹⁾

JANUARI-MARS 2013

- Fortsatt stabil hyresmarknad med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 47 Mkr (108) och nettouthyrningen uppgick till 5 Mkr (88).
- Förvaltningsresultatet ökade till 135 Mkr (125). Ökade hyresintäkter genom god nettouthyrning och färdigställda projekt motverkades av något högre driftskostnader till följd av den kalla och snörika vintern.
- Överskottsgraden uppgick oförändrat till 64 procent (64).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt med 219 Mkr (406) varav projekt 112 Mkr (222).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 188 Mkr (220) till följd av högre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 516 Mkr (561).

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2012 och för balansposter per 31 december 2012.

Fabeges derivatportfölj är oförändrad sedan årsskiftet och består av ränteswapavtal om totalt 7 000 Mkr med förfall till och med 2021 och en fast årlig ränta mellan 1,87 och 2,73 procent före marginal samt av stängningsbara swappar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2013 och 2018. För 80 procent av Fabeges låneportfölj är räntan bunden med hjälp av räntederivat.

Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 mars 2013 till 667 Mkr (854). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskarakter och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 2 657 Mkr (2 740). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 mars till 4 050 Mkr. Vidare hade Fabege per kvartalsskiftet utestående obligationer om totalt 1 045 Mkr inom ramen för det obligationsprogram som lanserades i december 2011. Programmet, som har en total ram om 5 000 Mkr, lanserades via det

delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF). Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla.

I februari emitterade Fabege en säkerställd treårig fastighetsobligation om 1 170 Mkr, med säkerhet i fastigheten Solna Uarda 5, som inrymmer Vattenfalls huvudkontor.

I finansnettot ingick kostnader om 8 Mkr, vilka huvudsakligen avser kostnader för obligationsprogram och uttag av nya pantbrev.

I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 515 Mkr, vars räntor om 4 Mkr är aktiverade.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 11 524 Mkr (11 382) och soliditeten till 34 procent (34). Eget kapital per aktie uppgick till 70 kr (70). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 81 kr (81).

Ränteförfallosstruktur

per 31 mars 2013

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	5 815	6,41*	32
1-2 år	1 206	2,48	7
2-3 år	300	3,70	2
3-4 år	4 200	2,71	23
4-5 år	3 000	3,28	17
> 5 år	3 500	2,48	19
Totalt	18 021	3,96	100

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

Låneförfallosstruktur

per 31 mars 2013

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 657
< 1 år	7 260	3 910
1-2 år	710	710
2-3 år	8 975	6 092
3-4 år	40	40
4-5 år	110	110
> 5 år	4 976	4 502
Totalt	27 071	18 021

Fastighetsförsäljningar

jan-mars 2013

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Masugnen 7	Bromma	Kontor	11 427
Totalt fastighetsförsäljningar jan-mar 2013			11 427

Fastighetsköp

jan-mars 2013

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Inga köp			
Totalt fastighetsköp jan-mar 2013			0

Verksamheten

Hyresmarknaden i Stockholm var fortsatt stabil i inledningen av året. Investeringstakten var hög och fastighetsportföljen visade fortsatt värdetillväxt. Under kvartalet såldes en fastighet med gott resultat.

FABEGES FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädlning 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 2013 ägde Fabege 94 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 32,1 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 3,2 Mdkr. Den minskade projektport-

följen beror på att flera större projektfastigheter färdigställdes i slutet av förra året. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 92 procent (89). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var oförändrat 93 procent (93).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 47 Mkr (108) medan nettouthyrningen var 5 Mkr (88). Föregående års goda nettouthyrning inkluderade uthyrningen till Skatteverket om 60 Mkr. Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal

med befintliga kunder var framgångsrikt. Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 7 procent. Antalet omförhandlade kontrakt var dock få.

Större uthyrningar under perioden avsåg ytterligare uthyrning till Skatteverket genom utökning i fastigheten Nöten 4 samt avtal med Parkman och Bengt Dahlgren, båda i Hammarby Sjöstad. Nettouthyrningen belastades av en större uppsägning.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÄNDET

Under första kvartalet avyttrades fastigheten Masugnen 7 (Bromma) till JM för en köpeskilling om 200 Mkr. Affären gav ett resultat om 80 Mkr före skatt och 96 Mkr efter skatt.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Hela fastighetsbeståndet externvärderades minst en gång per år. Cirka 28 procent av fastigheterna externvärderades per 31 mars 2013 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 32,1 Mdkr (31,6).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 219 Mkr (406). Det genomsnittliga avkastningskravet sjönk något under perioden och uppgick avrundat till 5,6 procent.

Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 107 Mkr (184) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 112 Mkr (222) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Fabeges projektinvesteringar ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Förädling av fastigheter är en viktig del i Fabeges affärsmodell och ska ge ett väsentligt bidrag till koncernens resultat. Målsättningen är en avkastning om minst 20 procent på investerat kapital.

Ambitionen för 2013 är fortsatt hög takt i utvecklingen av projektportföljen. Totalt uppgick investeringarna under perioden till 364 Mkr (407) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 31 procent.

Avslutade projekt

Under första kvartalet 2013 färdigställdes projektet i fastigheten Uarda 1 Sjökvarteret och hyresgästerna har flyttat in. Projektet var den första fasen av tre i fastigheten. Inget beslut om byggstart i kommande etapper har ännu fattats.

Större pågående projekt

Projektet i Nöten 4 (Solna Strand) löper på enligt plan. Etapp 1 färdigställdes planenligt i november och har tagits i bruk av Skatteverket. Nu pågår ombyggnation och anpassning i resterande etapper med inflyttning i slutet av 2013 och början av 2014. Fastigheten är nu fullt uthyrd.

Även projektet avseende uppförande av Skeppshandeln 1 (Hammarby Sjöstad) löper på som planerat. För närvarande pågår arbete med betongarbeten och pre-fabmontage. Fastigheten ska stå klar andra kvartalet 2014. Uthyrningsgraden uppgår till 94 procent.

SEGMENTRAPPORTERING

Inga omföringar av fastigheter mellan segmenten gjordes under första kvartalet.

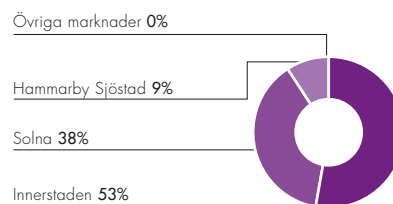
Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 319 Mkr (261) motsvarande 65 procent överskottsgrad (65). Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 148 Mkr (132). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 187 Mkr (185).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 11 Mkr (29) motsvarande 48 procent överskottsgrad (59). Förvaltningsresultatet uppgick till -13 Mkr (-7). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 112 Mkr (222).

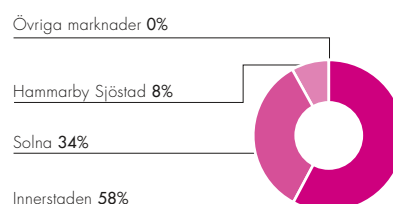
Fördelning av marknadsvärde

31 mars 2013

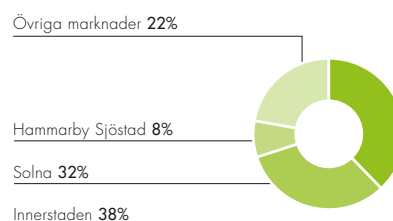
Hela fastighetsbeståndet 32,1 Mdkr



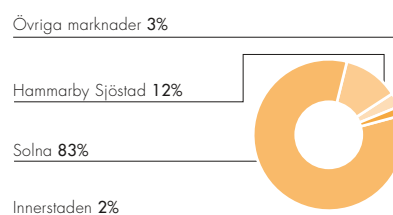
Förvaltningsfastigheter 28,9 Mdkr



Förädlingsfastigheter 0,3 Mdkr



Projektfastigheter 2,9 Mdkr



Pågående projekt >50 Mkr

31 mars 2013

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % yta ¹⁾	Bedömt hyresvärde, Mkr ²⁾	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q1-2014	53 237	100	101	998	750	422
Skeppshandeln 1	Hotell	Hammarby Sjöstad	Q2-2014	13 710	94	41	262	549	190
Summa				66 947	98	142	1 260	1 299	612
Övriga Mark och Projektfastigheter							1 597		
Övriga Förädlingsfastigheter							305		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							3 162		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 31 mars 2013.

²⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 142 Mkr (fullt uthyrd) från 30 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2013.

Fastighetsbestånd

31 mars 2013

	31 mars 2013					1 januari – 31 mars 2013		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	73	1 007	28 936	2 154	93	490	-139	351
Förädlingsfastigheter ¹⁾	6	37	305	30	54	4	-4	0
Mark och projektfastigheter ¹⁾	15	89	2 857	107	84	19	-7	12
Summa	94	1 133	32 098	2 291	92	513	-150	363
Varav Innerstaden	37	476	16 988	1 207	94	280	-84	196
Varav Solna	37	517	12 219	867	92	188	-46	142
Varav Hammarby Sjöstad	13	126	2 744	212	89	44	-19	25
Varav Övriga	7	14	147	5	86	1	-1	0
Summa	94	1 133	32 098	2 291	92	513	-150	363
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-30
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								333³⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

²⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 101 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars 2013) ej avräknade.

³⁾ Tabellen avser Fabegas fastighetsbestånd per 31 mars 2013 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 333 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 330 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 2013.

Segmentrapportering i sammandrag¹⁾

Belopp i Mkr	Förvaltning			Förädling		
	jan-mar 2013	jan-mar 2013	Totalt jan-mar 2013	jan-mar 2012	jan-mar 2012	Totalt jan-mar 2012
Hyresintäkter	490	23	513	404	49	453
Fastighetskostnader	-171	-12	-183	-143	-20	-163
Driftsöverskott	319	11	330	261	29	290
Överskottsgrad, %	65	48	64	65	59	64
Central administration och marknadsföring	-13	-1	-14	-10	-3	-13
Räntenetto	-160	-17	-177	-119	-33	-152
Resultatandelar i intressebolag	2	-6	-4	0	0	0
Förvaltningsresultat	148	-13	135	132	-7	125
Realiserade värdeförändringar fastigheter	80	0	80	1	0	1
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	107	112	219	184	222	406
Resultat före skatt per segment	335	99	434	317	215	532
Värdeförändringar räntederivat och aktier			186			221
Resultat före skatt			620			753
Fastigheter, marknadsvärde	28 936	3 162	32 098	23 527	6 440	29 967
Uthyrningsgrad, %	93	78	92	93	69	89

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

Övrig finansiell information

ÅRSSTÄMMA DEN 21 MARS 2013

Vid Fabeges årsstämma den 21 mars fastställdes styrelsens förslag till utdelning för år 2012 med 3:00 kr per aktie. För övriga beslut se pressmeddelande och stämmandhandlingar på Fabeges webbplats.

PERSONAL

Vid periodens slut var 129 personer (122) anställda i Fabegekoncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 35 Mkr (25) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 180 Mkr (161). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2013 förnyade styrelsens 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. Efter beslut i styrelsen avyttrades i inledningen av året återstående post återköpta aktier, totalt 1 836 114 aktier, på Stockholmsbörsen. Bolagets innehav av egna aktier uppgick därefter till noll. Inga återköp har genomförts under perioden.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabegekoncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även Fabeges årsredovisning 2012 sidorna 63–64). Affärerna härrör från Tornet, gamla Fabege och Wihlborgs under åren 2003–2005. Till följd av

att Skatteverket accepterat Fabeges angivna skattemässiga restvärden i ett antal affärer har den sammanlagda upptaxeringen minskat med 605 Mkr till 7 763 Mkr. Besluten har efter denna justering medfört sammanlagda skattekrav inklusive tillägg och avgifter om totalt 2 476 Mkr, en minskning med 228 Mkr sedan årsskiftet.

Den 30 maj lämnade Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) besked i det s.k. Cypern-ärendet. HFDs besked innebär att skatteflyktslagen ansetts vara tillämplig i Cypern-ärendet och att transaktionen ska belastas med skatt. Mot bakgrund av HFDs dom och det osäkra rättsläget som därmed uppkommit beslutade Fabege att reservera 1 900 Mkr. Beloppets storlek är grundat på en genomgång och bedömning av varje enskilt ärende. Skillnaden mot Skatteverkets krav beror på ärenden där det uppenbart inte finns några paralleller med HFDs dom eller där Fabege bedömer att bevelsegrunderna i Skatteverkets framställan är felaktiga. Resterande belopp i enlighet med Skatteverkets totala krav, dvs cirka 600 Mkr, redovisas i likhet med tidigare som en eventalförpliktelse.

Sammanfattningsvis bestrider Fabege starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och besluten har överklagats. Fabeges uppfattning är oförändrad att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Fabege anser att Skatteverket och Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domsluten därmed är felaktiga. Fabege gör också bedömningen att HFDs dom i Cypern-målet inte är omedelbart tillämplig på Fabeges ärenden då det finns såväl organisatoriska som

affärsmässiga skäl till hur de aktuella transaktionerna genomförts. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna, Skatteverkets argumentation och de aktuella domarna.

Processerna drivs nu vidare i Kammarrätten. Beslut väntas under första halvåret 2013. Fabege kan med en stark balansräkning och tillgängliga kreditfaciliteter hantera en eventuell kommande skattebetalning.

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 2012 (sidorna 38–41). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2012 (sidorna 62–63).

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 2012. Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2012 (sidorna 42–43 och 75).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2012. 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 BALANSDAGEN

I början av april genomfördes förvärvet av del av Jernhusens innehav i Arenabolaget i Solna KB och Swedish Arena Management KB. Genom transaktionen ökade Fabeges sin ägarandel i respektive bolag med 6,1 procent. Fabeges ägarandel i ovanstående bolag uppgår därefter till 22,8 procent. Från och med andra kvartalet kommer andelarna att redovisas som intressebolagsandelar.

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.

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument och låneskulder sker diskontering av framtida kassaflöden med noterad marknadsränta för respektive löptid. De framtida kassaflödena i derivatportföljen beräknas som skillnaden mellan den fasta avtalade räntan enligt respektive derivatavtal och den implicita stiborräntan för respektive period. De kommande ränteflöden som därmed uppstår nuvärdesberäknas med hjälp av den implicita stiborkurvan. För de stängningsbara swapar som finns i portföljen har optionsmomentet inte åsatts något värde, då stängning endast kan ske till par och därmed inte ger upphov till någon resultat effekt för Fabega. Bankerna beslutar om stängning ska ske.

Aktieinnehav har kategoriserats som "Finansiella tillgångar" som innehas för handel. Dessa värderas löpande till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen. Vid fastställande av verkligt värde för aktieinnehav används noterade marknadspriser. Då dessa saknas fastställs det verkliga värdet genom egen värderingsteknik.

Från och med 2013 tillämpar Fabega den ändrade IAS 19 där den huvudsakliga förändringen för Fabega är att den så kallade korridorregeln har försvunnit. Det innebär att alla aktuariella vinster och förluster redovisas i övrigt totalresultat när de uppstår. En annan förändring är att en räntesats tillämpas och beräknas på nettot av pensionskulden och förvaltningstillgångarna, istället för olika räntesatser för skulden och tillgångarna.

Stockholm 23 april 2013



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Följ utvecklingen på webben!

Varmt välkommen att besöka Fabegas 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	5 juli 2013
Delårsrapport juli–september	16 oktober 2013
Bokslutskommuniké 2013	6 februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014

Fabegeaktien

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

Aktieutvecklingen



De 15 största aktieägarna¹⁾

31 mars 2013

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova Inter AB	24 691 092	14,9	14,9
BlackRock fonder	8 938 454	5,4	5,4
SEB fonder	7 257 852	4,4	4,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 106 750	4,3	4,3
Öresund Investment AB	7 000 736	4,2	4,2
SHB fonder	4 504 956	2,7	2,7
Mats Qviberg o fam	3 576 596	2,2	2,2
Fjärde AP-fonden	2 943 181	1,8	1,8
ENA City AB	2 711 000	1,6	1,6
Henderson fonder	2 600 000	1,6	1,6
Swedbank Robur fonder	2 597 585	1,6	1,6
SEB AB	1 958 434	1,2	1,2
Andra AP-fonden	1 741 938	1,1	1,1
Principal fonder	1 644 940	1,0	1,0
Norges Bank Investment Management	1 443 720	0,9	0,9
Övriga utländska aktieägare	42 492 698	25,6	25,6
Övriga svenska aktieägare	42 181 640	25,5	25,5
Totalt	165 391 572	100,0	100,0
Innehav egna aktier	0	0,0	0,0
Totalt antal registrerade aktier	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 Ågorservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 mars 2013.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheter nas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

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

HYRESVÄRDE

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för uthyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräkning och hyresstillägg.

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING

Tecknade nyhyrningar under perioden minus uppsägningar för avlytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning respektive Förädling. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade

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

Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec	Rullande 12 mån apr 12 - mar 13
Hysesintäkter	513	453	1 869	1 929
Fastighetskostnader	-183	-163	-605	-625
Driftsöverskott	330	290	1 264	1 304
Överskottsgrad, %	64%	64%	68%	68%
Central administration och marknadsföring	-14	-13	-64	-65
Räntenetto	-177	-152	-644	-669
Resultatandelar i intressebolag	-4	0	137	133
Förvaltningsresultat	135	125	693	703
Realiserade värdeförändringar fastigheter	80	1	167	246
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	219	406	1 409	1 222
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	188	220	-190	-222
Värdeförändringar aktier	-2	1	-47	-50
Resultat före skatt	620	753	2 032	1 899
Aktuell skatt	0	0	-1 900	-1 900
Uppskjuten skatt	-104	-192	-220	-132
Periodens/Årets resultat	516	561	-88	-133
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet				
Omvärderingar av förmånsbestämda pensioner	-	-	-6	-6
Periodens/Årets totalresultat	516	561	-94	-139
Resultat per aktie, kr	3,14	3,46	-0,54	-0,85
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	162,2	163,6	163,0
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	164,5	162,2	162,4	163,0

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2013	31 mar 2012	31 dec 2012
Tillgångar			
Fastigheter	32 098	29 967	31 636
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 372	1 136	1 398
Omsättningstillgångar	682	309	474
Likvida medel	124	138	200
Summa tillgångar	34 277	31 551	33 709
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11 524	11 948	11 382
Avsättningar	847	762	753
Räntebärande skulder ¹⁾	18 021	17 086	18 035
Derivatinstrument	667	444	854
Ej räntebärande skulder	3 218	1 291	2 685
Summa eget kapital och skulder	34 277	31 551	33 709
Soliditet, %	34	38	34
Eventualförpliktelser	1 926	3 417	2 124

¹⁾ Varav kortfristiga 6 567 Mkr (6 650).

Koncernens rapport över förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2012-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	11 890	11 890	-
Effekt av byte av redovisningsprincip	-16	-16	-
Eget kapital 2012-01-01 justerat i enlighet med ny redovisningsprincip	11 874	11 874	-
Avyttring egna aktier	89	89	-
Kontantutdelning	-487	-487	-
Periodens resultat	-88	-88	-
Övrigt totalresultat	-6	-6	-
Eget kapital 2012-12-31	11 382	11 382	-
Avyttring egna aktier	122	122	-
Beslutad ej utbetald utdelning	-496	-496	-
Periodens resultat	516	516	-
Övrigt totalresultat	-	-	-
Eget kapital 2013-03-31	11 524	11 524	-

Derivatinstrument

Derivatinstrument klassificeras som räntebärande skulder i balansräkningen och värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderas enligt nivå 3, IFRS 7. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen på separat rad, Värdeförändringar räntederivat. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

IFRS, nivå 3	Koncernen		Moderbolaget	
	31 mar 2013	31 dec 2012	31 mar 2013	31 dec 2012
Ingående anskaffningsvärde	-577	-532	-577	-532
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar	98	-45	98	-45
Förfall	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	-479	-577	-479	-577
Bokfört värde	-479	-577	-479	-577

Värdeförändringen om 98 Mkr (-45) avser i sin helhet derivatinstrument som bolaget innehar vid kvartalets utgång och framgår av rapport över totalresultat.

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	410	292	1 431
Central administration	-14	-13	-64
Betald finansnetto	-138	-130	-615
Betald inkomstskatt	0	0	0
Förändring övrigt rörelsekapital	-220	7	-247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38	156	505
Investeringar och förvärv av fastigheter	-364	-411	-2 191
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	120	-	1 236
Övriga investeringar (netto)	21	-11	-306
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-223	-422	-1 261
Utdelning till aktieägarna	-	-	-487
Avyttring egna aktier	122	-	-
Förändring räntebärande skulder	-13	331	1 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	109	331	882
Förändring likvida medel	-76	65	126
Likvida medel vid periodens början	200	73	74
Likvida medel vid periodens slut	124	138	200

Koncernens nyckeltal

Belopp i Mkr	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,9	12,3	9,0
Avkastning på eget kapital, %	18,0	18,2	-0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	1,8	2,3
Soliditet, %	34	38	34
Belåningsgrad fastigheter, %	56	57	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,4	1,6
Aktierelaterade¹⁾			
Periodens resultat per aktie, kr	3,14	3,46	-0,54
Eget kapital per aktie, kr	70	74	70
Kassaflöde per aktie, kr	1,39	0,81	4,52
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	162 225	163 555
Genomsnittligt antal aktier, tusental	164 474	162 225	162 391
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	94	98	95
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	32 098	29 967	31 636
Uthyrbar yta, kvm	1 133 000	1 107 000	1 130 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	89	92
Överskottsgrad, %	64	64	68

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2013 jan-mar	2012 jan-mar	2012 jan-dec
Intäkter	35	25	100
Kostnader	-52	-41	-180
Finansnetto	7	-44	627
Värdeförändringar räntederivat	188	220	-190
Värdeförändringar aktier	2	1	0
Resultat före skatt	180	161	357
Skatt	-40	-43	-21
Periodens/Årets resultat	140	118	336

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 mar 2013	31 mar 2012	31 dec 2012
Andelar i koncernföretag	12 992	13 328	12 992
Övriga anläggningstillgångar	38 037	39 504	42 061
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>37 337</i>	<i>39 253</i>	<i>41 311</i>
Övriga omsättningstillgångar	69	165	58
Likvida medel	123	137	199
Summa tillgångar	51 221	53 134	55 310
Eget kapital	10 088	10 013	10 320
Avsättningar	67	67	67
Långfristiga skulder	33 809	38 481	38 200
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>22 745</i>	<i>25 530</i>	<i>27 126</i>
Kortfristiga skulder	7 259	4 573	6 723
Summa eget kapital och skulder	51 221	53 134	55 310



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 kundnähet och tillsammans med en omfattande marknadskännetid ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per 31 mars 2013 ägde Fabege 94 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 32,1 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,3 Mdkr.

Frågor kring rapporten besvaras av:

CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör
Tel: 08-555 148 25, 0733-87 18 25

ÅSA BERGSTRÖM
vVD, ekonomi- och finanschef
Tel: 08-555 148 29, 0706-66 13 80

www.fabege.se

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 23 april 2013.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 23 april 2013.

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

**Fabege**