

Sammandrag, Mkr	2013 juli-sep	2012 juli-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep
Hyresintäkter	513	469	1 545	1 389
Driftnetto	367	336	1 071	953
Förvaltningsresultat	162	154	462	436
Resultat före skatt	511	165	1 750	1 492
Resultat efter skatt	420	118	1 451	-708
Överskottsgrad, %	72	72	69	69
Soliditet, %	-	-	35	32
Eget kapital per aktie, kr	-	-	75	66

DELÅRSRAPPORT

2013

JANUARI
SEPTEMBER

- Hyresintäkterna ökade till 1 545 Mkr (1 389). Förändringen mot föregående år beror på tillväxt genom positiv nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 717 Mkr (1 210) och på räntederivat till 463 Mkr (-133).
- Förvaltningsresultatet ökade med 6 procent till 462 Mkr (436).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 750 Mkr (1 492). Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 451 Mkr (-708), motsvarande 8,79 kr per aktie (-4,36). Föregående års resultat belastades med reservering om 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 32 Mkr (146).
- Kammarrätten har avgett dom i ett antal av Fabege's skatteärenden. Fabege gör i dagsläget ingen annan bedömning än att det tidigare beslutet att reservera 1,9 Mdkr står fast.

Vd-kommentar

Också det tredje kvartalet visar på fortsatt intäktsstillväxt och växande värden i både förvaltningsportföljen och projektportföljen. Alla våra tre affärsområden bidrar till det totala resultatet.

Vi har höga målsättningar för verksamhetens framtida utveckling. En stabil marknad med god efterfrågan på moderna kontorslokaler i bra lägen borgar för att Fabege ska utvecklas mot våra högt ställda målsättningar. Utfallet efter tredje kvartalet visar på fortsatt tillväxt i intäkter till följd av de senaste årens positiva nettouthyrning och inflyttningar i färdigställda tidigare projektfastigheter.

Fabege skapar nu tillväxt genom värdeskapande investeringar i den egna projektportföljen och genom värdetillväxt i förvaltningsportföljen främst till följd av kontraktsteckningar och ökade hyresnivåer. Inom Fabege har vi en gedigen erfarenhet av att utveckla fastigheter och att färdigställa stora förädlingsprojekt. Vi har mycket bra kunskap om den marknad vi verkar på och därmed goda förutsättningar för fortsatt bra nettouthyrning. Vi har tecknat ett flertal viktiga stora avtal som innebär att vi fortsätter att utveckla fastigheter inte minst i Arenastaden. Vår målsättning om att avkastningen på investeringarna ska överstiga 20 procents vär-

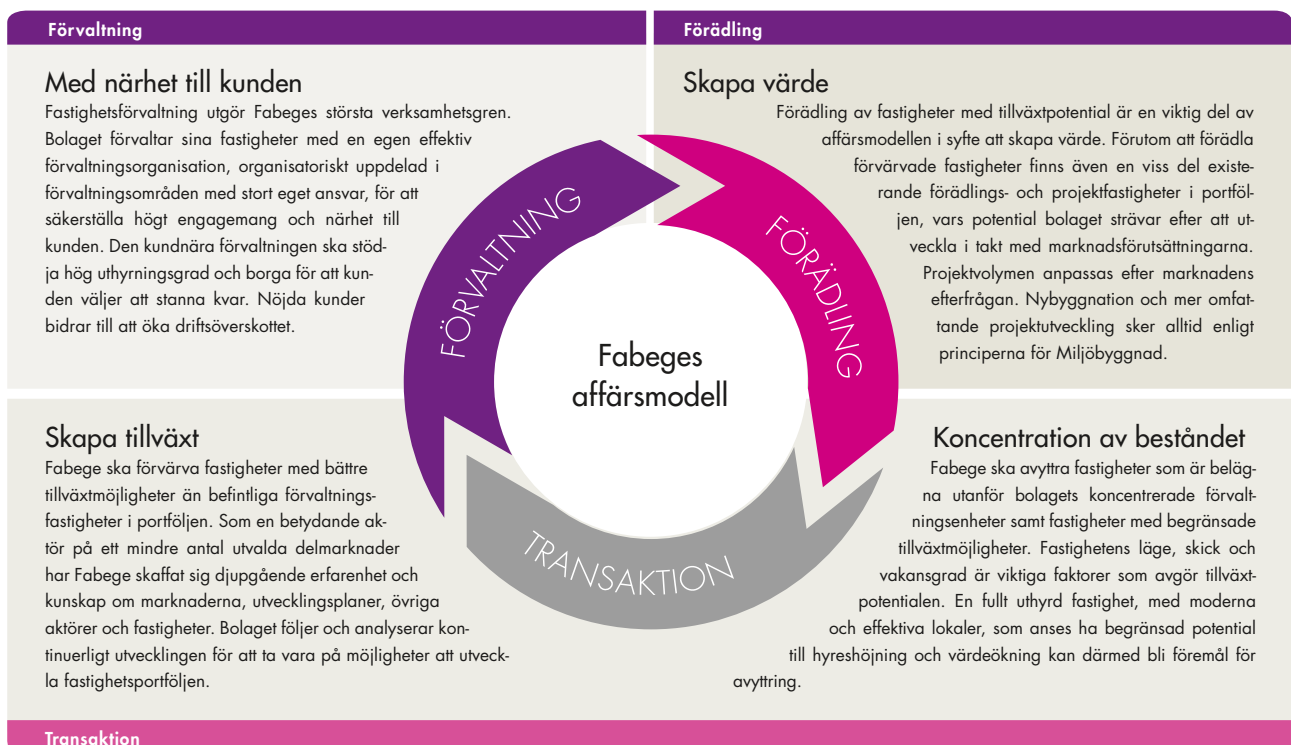
detillväxt uppfylls med råge. Det återstår dock en del innan jag är nöjd med nettouthyrningen. Även om hyresmarknaden i Stockholm är stabil tar processerna oftast lång tid och vi är ännu inte färdiga med flera av de intressanta processer vi har på gång. Vi har dock tiden för oss och projektfastigheter som kommer att stå ut ur flera aspekter genom till exempel utmärkta lägen, moderna flexibla ytor och ett utvecklat servicekoncept. Vi arbetar för ett hållbart fastighetsägande genom att såväl projektutvecklingen i sig som de fastigheter vi äger och bygger påverkar miljön i så liten utsträckning som möjligt. Vi har redan kommit mycket långt men det finns mer att göra för att bidra till en hållbar stadsutveckling.

Arenastaden är en viktig del i Fabeges fortsatta utveckling. Jag blir alltmer övertygad om Arenastadens fantastiska läge med sin närhet till Stockholm city och sina utmärkta kommunikationer. För en mycket stor andel stockholmare blir Arenastaden ett av de mest tillgängliga och nära arbetsplatsområdena. Pusselbitarna

för den levande stadsdelen börjar falla på plats. Quality Hotel Friends invigdes i september och arbetet med infrastruktur och Mall of Scandinavia löper på. Vi har stora möjligheter att fortsätta utveckla och göra något bra med de tillgångar vi redan äger eller deläger i området.

Den 30 september fick vi domar i ett antal av våra pågående skatteärenden. Med ledning av de domar vi erhållit gör vi bedömningen att den reservering på 1,9 Mdkr som vi gjorde sommaren 2012 står fast. Vi räknar med att den majoritet av ärenden som nu återstår ska komma att avgöras inom den närmaste tiden. Vi överklagar domarna. Samtidigt är vi trygga med vår förmåga att hantera en eventuell kommande betalning och att Fabege står fortsatt starkt.

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 den fortsatt positiva utvecklingen.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Periodens resultat före skatt ökade till 1 750 Mkr (1 492). Ökat driftnetto och positiva realiserade värdeförändringar avseende derivat och aktier men lägre realiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen låg bakom resultatutvecklingen. Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 451 Mkr (-708) motsvarande 8:79 kr per aktie (-4:36).

Föregående års resultat belastades med 1 900 Mkr avseende reservering för pågående skatteärenden.

Hyresintäkterna ökade till 1 545 Mkr (1 389) och driftsöverskottet ökade till 1 071 Mkr (953). Ökningen av hyresintäkter berodde på positiv nettouthyrning och inflyttning i färdigställda projektfastigheter. Överskottsgraden ökade något men uppgick avrundat oförändrat till 69 procent (69) trots att driftsresultatet belastats med högre kostnader till följd av den snörika och kalla vintern i inledningen av året. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 14 procent och driftnettot med cirka 15 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 125 Mkr (146) och realiserade värdeförändringar uppgick till 592 Mkr (1 064). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om

278 Mkr (447) var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser samt marginellt lägre avkastningskrav.

Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring med 314 Mkr (617), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -32 Mkr (0) främst till följd av höga initiala kostnader i Sweden Arena Management som driver Friends Arena. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 571 Mkr (-154). Högre långräntor medförde att undervärdet i derivatportföljen minskade kraftigt under perioden. Omvärdering av Catenainnehavet till marknadsvärde (dagskurs) medförde en realiserad värdeförändring om 115 Mkr. Räntenettot ökade till -531 Mkr (-476) till följd av ökad beläning och något högre snittränta.

SKATT

Periodens skatt uppgick till -299 Mkr (-2 200). I föregående års skattekostnad ingår reservering om 1 900 Mkr för pågående skatteärenden. Löpande skatt beräknades med 22 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 44 Mkr.

Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-sep 2013	jan-sep 2012
Förvaltningsresultat	478	459
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	278	447
Bidrag Förvaltning	756	906
Förvaltningsresultat	-16	-23
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	314	617
Bidrag Förädling	298	594
Bidrag Transaktion (Realiserade värdeförändringar)	125	146
Totalt bidrag från verksamheten	1 179	1 646

KASSAFLÖDE

Resultatet gav en likviditetsförändring om 647 Mkr (598). Efter ökning av rörelsekapitalet med 229 Mkr (-179), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 421 Mkr (419).

Investeringar översteg fastighetsförsäljningar med -963 Mkr (-1 447). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om -171 Mkr (27). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 29 Mkr (101).

FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 30 september 2013 gav en genomsnittlig

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

Kvartal 3 i korthet²⁾

JULI-SEPTEMBER 2013

- Fortsatt stabil hyresmarknad med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 80 Mkr (48) och nettouthyrningen uppgick till 9 Mkr (15).
- Förvaltningsresultatet ökade till 162 Mkr (154) till följd av ökade hyresintäkter genom god nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Överskottsgraden var oförändrad och uppgick till 72 procent (72).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt med 162 Mkr (255) varav projekt 90 Mkr (102).
- Undervärdet i derivatportföljen minskade med 46 Mkr (233) till följd av högre långräntor.
- Omvärdering av Catenainnehavet till marknadsvärde (dagskurs) medförde en realiserad värdeförändring om 115 Mkr.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 420 Mkr (118).

²⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden juli-september 2012 och för balansposter per 31 december 2012.

kapitalbindningstid om 5,1 år. Bolagets långivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna kompletterat med kapitalmarknadsupplåning.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 780 Mkr (18 035), med en genomsnittlig ränta om 3,69 procent exklusive och 3,79 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 2,8 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 69 dagar.

Fabeges derivatportfölj bestod 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 swapar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. Under tredje kvartalet förföll 1 850 Mkr av de stängningsbara swaparna. För 68 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat.

Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 30 september 2013 till 392 Mkr (854). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär 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 2 470 Mkr (2 740). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 30 september

till 3 607 Mkr. Vidare hade Fabege per kvartalsskiftet utestående obligationer om totalt 1 160 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). Under tredje kvartalet genomfördes ytterligare en emission om 230 Mkr varav Fabege lånade 115 Mkr. 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. Fabege innehar även en treårig säkerställd fastighetsobligation om 1 170 Mkr, som emitterades i februari.

Under tredje kvartalet förlängdes låneavtal om totalt 1 200 Mkr. Samtidigt ökades de totala ramarna med 800 Mkr. I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 15 Mkr, vilka huvudsakligen avser kostnader för uttag av nya pantbrev och uppläggningskostnader för nya låneavtal och obligationsprogram. Uppläggningskostnader för låneramar periodiseras över avtalens löptid.

I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 702 Mkr, vars räntor om 15 Mkr är aktiverade.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 12 459 Mkr (11 382) och soliditeten till 35 procent (34). Eget kapital per aktie uppgick till 75 kr (70). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 87 kr (81).

hyresvärde om 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 32,8 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 3,3 Mdkr. Den minskade projektvolymen beror på att flera större projektfastigheter färdigställdes i slutet av förra året. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 92 procent (91).

Ränteförfallosstruktur per 30 september 2013

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	6 574	5,09*	35
1-2 år	206	3,80	1
2-3 år	2 400	2,68	13
3-4 år	3 100	2,58	16
4-5 år	4 500	3,51	24
> 5 år	2 000	2,41	11
Totalt	18 780	3,69	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.

Låneförfallosstruktur per 30 september 2013

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 470
< 1 år	2 560	40
1-2 år	6 590	3 907
2-3 år	8 110	7 710
3-4 år	151	151
4-5 år	0	0
> 5 år	4 976	4 502
Totalt	27 387	18 780

Fastighetsförsäljningar jan-sep 2013

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Masugnen 7	Bromma	Kontor	11 427
Kvartal 2			
Fiskaren Större 3	Södermalm	Bostäder	2 603
Murmästaren 7	Kungsholmen	Kontor	3 070
Skeppshandeln 1	Hammarby Sjöstad	Projekt	0
Söderbymalm 3:405 (del av)	Haninge	Kontor	3 000
Kvartal 3			
Glädjen 13	Stadshagen	Mark	0
Söderbymalm 3:405 (del av)	Haninge	Kontor	10 016
Totalt fastighetsförsäljningar			30 116

Fastighetsköp jan-sep 2013

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1 och 2			
Inga fastighetsförvärv			
Kvartal 3			
Solna Nationalarenan 5	Arenastaden	Garage	25 482
Totalt fastighetsköp			25 482

Verksamheten

Hyresmarknaden i Stockholm är stabil med god efterfrågan och låg vakans i centrala lägen. Investeringsstakten var hög och fastighetsportföljen visade värdetillväxt, både genom projekt och genom förbättrade kassaflöden i förvaltningsportföljen. Fastighetsförsäljningarna under perioden gav också ett bra bidrag till det totala resultatet.

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 september 2013 ägde Fabege 91 fastigheter med ett samlat

Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var oförändrad 93 procent (93).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 159 Mkr (233) medan nettouthyrningen var 32 Mkr (146). Föregående års goda nettouthyrning inkluderade uthyrningen till Skatteverket om 60 Mkr. Större uthyrningar under perioden avsåg uthyrning till The Winery Hotel i fastigheten Jär-

vakrogen 3 i Solna, Svenska Spel i Uarda 1, Arenastaden, ytterligare uthyrning till Skatteverket genom utökning i fastigheten Nöten 4, Solna Strand, samt avtalet med SATS i Luma 1, Hammarby Sjöstad. Nettouthyrningen belastades av en större uppsägning i början av året.

Under tredje kvartalet förlängdes avtalen med DN och Expressen i DN-huset och dessa löper till 2021. Uthyrningarna till Svenska Spel och DN respektive Expressen innebar motsvarande uppsägningar och fick därmed ingen effekt på nettouthyrningen.

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Hyresnivåerna i samtliga omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 10 procent. Det är en relativt stor andel kontrakt som har omförhandlats under perioden.

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÄNDET

Under perioden avyttrades sex fastigheter i fyra affärer. En fastighet (innehållande ca 850 garageplatser i Arenastaden) förvärvades. Affärerna var ett led i Fabeges fortsatta strategiska renodling mot koncentration till kontorsfastigheter i prioriterade områden och starkt kassaflöde.

De sammanlagda köpeskillningarna avseende försäljningarna uppgick till 1 190 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 125 Mkr före skatt och 169 Mkr efter skatt.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 28 procent av fastigheterna externvärderades per 30 september 2013 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 32,8 Mdkr (31,6).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 592 Mkr (1 064). Det genomsnittliga avkastningskravet sjönk något under perioden och uppgick avrundat till 5,6 procent.

Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 278 Mkr (447) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 314 Mkr (617) 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. Mål-

sättningen 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 1 027 Mkr (1 389) 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.

Större pågående projekt

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

Tidigare beslutad byggnation av en ny kontorsfastighet på del av fastigheten Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad löper på. Byggnaden utgör en del av den skärm som krävs mellan värmeverket och den sedan tidigare avyttrade bostadstomten. För närvarande pågår arbeten med stommontage. Uthyrningsarbetet pågår och byggnaden beräknas vara färdigställd för inflyttning i maj 2014. Uthyrningsgraden uppgår till 27 procent.

Den totala investeringen inklusive förvärv av byggrätter avseende Nationalarenan 8 (Scandinavian Office Building) kommer att uppgå till cirka 1,3 Mdkr. Arbetet med grundläggning och projektering pågår. Byggstart med bland annat stomresning påbörjas senhösten 2013. Samtidigt pågår arbetet med profilering och uthyrning av fastigheten.

Under tredje kvartalet togs beslut på investering om 570 Mkr i nästa etapp av Uarda 1, Arenastaden. Investeringen omfattar cirka 17 600 kvm och uthyrningsgraden uppgår till 40 procent. Byggstart sker under senhösten 2013.

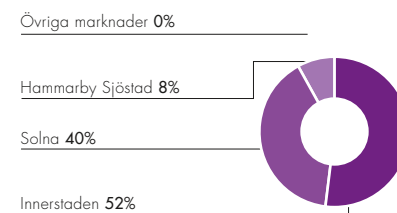
HÅLLBARHETSARBETE

Fabega arbetar aktivt för en hållbar stadsutveckling som tillfredsställer dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina behov. Att minska klimatpåverkan och främja en god arbetsmiljö för de personer som dagligen vistas i företagets byggnader är centralt i Fabeges hållbarhetsarbete. Ett annat område som prioriterats är granskning av leverantörer ur ett kvalitets- och hållbarhetsperspektiv. Fabega har minskat antalet leverantörer från 4 500 till cirka 1 500

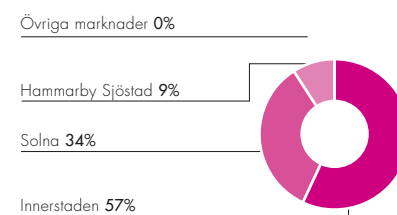
Fördelning av marknadsvärde

30 september 2013

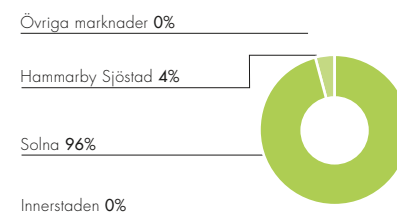
Hela fastighetsbeståndet 32,8 Mdkr



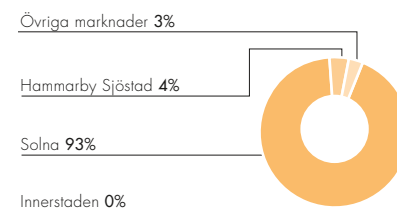
Förvaltningsfastigheter 29,4 Mdkr



Förädlingsfastigheter 0,2 Mdkr



Projektfastigheter 3,2 Mdkr



och därmed utvecklat ett tätare samarbete och infört kontinuerliga kvalitetsmätningar. Under 2012 detaljgranskades 20 leverantörer avseende hållbarhetsfrågor och under 2013 granskas ytterligare 40 leverantörer.

SEGMENTRAPPORTERING

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 025 Mkr (864) motsvarande 70 procent överskottsgrad (70). Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 478 Mkr (459). Realiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 371 Mkr (481).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 46 Mkr (89) motsvarande 61 procent överskottsgrad (61). Förvaltningsresultatet uppgick till -16 Mkr (-23). Realiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 346 Mkr (729).

Pågående projekt >50 Mkr 30 september 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	1 310	750	667
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	40 000	0%	104	125	1 311	103
Båtturen 2 (Kanalhuset) ²⁾	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2014	2 823	27%	7	59	76	39
Uarda 1, hus C	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	40%	47	144	570	7
Summa				113 701	54%	259	1 638	2 707	816
Övriga Mark och Projektfastigheter							1 573		
Övriga Förädlingsfastigheter							188		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							3 399		

¹⁾ Operativ uthyrningsgrad per 30 september 2013.

²⁾ Båtturen 2 (Kanalhuset) är redovisat som förvaltningsfastighet enligt huvudsaklighetsprincipen.

³⁾ För de största pågående projekten kan årshyran öka till 259 Mkr (fullt uthyrd) från 53 Mkr i löpande årshyra per 30 september 2013.

Fastighetsbestånd 30 september 2013

	30 september 2013					1 januari – 30 september 2013		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde ²⁾ , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	72	1 025	29 433	2 163	93	1 464	-357	1 107
Förädlingsfastigheter ¹⁾	4	23	189	24	61	12	-4	8
Mark och projektfastigheter ¹⁾	15	89	3 151	118	79	62	-19	43
Summa	91	1 137	32 773	2 305	92	1 538	-380	1 158
Varav Innerstaden	34	470	16 860	1 192	93	816	-215	601
Varav Solna	38	542	13 137	895	91	592	-126	466
Varav Hammarby Sjöstad	13	124	2 692	217	89	129	-39	90
Varav Övriga	6	1	84	1	100	1	0	1
Summa	91	1 137	32 773	2 305	92	1 538	-380	1 158
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-84
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								1 074³⁾

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

²⁾ I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 112 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 september 2013) ej avräknade.

³⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 30 september 2013 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 074 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 071 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-september 2013.

Segmentrapportering i sammandrag¹⁾

Belopp i Mkr	Förvaltning jan-sep 2013	Förädling jan-sep 2013	Totalt jan-sep 2013	Förvaltning jan-sep 2012	Förädling jan-sep 2012	Totalt jan-sep 2012
Hyresintäkter	1 470	75	1 545	1 243	146	1 389
Fastighetskostnader	-445	-29	-474	-379	-57	-436
Driftsöverskott	1 025	46	1 071	864	89	953
Överskottsgrad, %	70%	61%	69%	70%	61%	69%
Central administration och marknadsföring	-42	-4	-46	-32	-9	-41
Räntenetto	-479	-52	-531	-373	-103	-476
Resultatandelar i intressebolag	-26	-6	-32	0	0	0
Förvaltningsresultat	478	-16	462	459	-23	436
Realiserade värdeförändringar fastigheter	93	32	125	34	112	146
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	278	314	592	447	617	1 064
Resultat före skatt per segment	849	330	1 179	940	706	1 646
Värdeförändringar räntederivat och aktier			571			-154
Resultat före skatt			1 750			1 492
Fastigheter, marknadsvärde	29 433	3 340	32 773	25 019	6 552	31 571
Uthyrningsgrad, %	93%	76%	92%	93%	78%	91%

¹⁾ Se definitioner på sidan 9.

Övrig finansiell information

PERSONAL

Vid periodens slut var 133 personer (132) anställda i Fabekongruppen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 93 Mkr (70) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 467 Mkr (- 373).

Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

FÖRVARV 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.

FABEGES VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2014

I enlighet med beslut vid Fabeges årsstämma 2013 har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 31 augusti 2013: Bo Forsén (Brinova Fastigheter AB), Mats Qviberg (Investment AB Öresund), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar fondförvaltning) samt Anders Rydin (SEB fonder). Valberedningen representerar tillsammans cirka 28,7 procent av rösterna i Fabege. Årsstämman kommer att hållas i Stockholm den 25 mars 2014.

PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabekongruppen avseende ett antal fastighetsförsäljningar

via kommanditbolag (se även Fabeges årsredovisning 2012 sidorna 63–64). Affärerna härrör från gamla Tornet, gamla Fabege och gamla Wihlborgs under åren 2003–2005. Fabege har sedan 2007 drivit processerna i Förvaltningsrätten och Kammarrätten.

Den 30 september meddelade Kammarrätten beslut i ett antal av Fabeges skatteärenden. Sammantaget omfattar de domar som nu avgivits cirka 20 procent av det sammanlagda skattekravet.

Kammarrätten fann att skatteflyktslagen var tillämplig och att de aktuella transaktionerna ska belastas med skatt. De domar som avlämnats visar att Fabege haft viss framgång i yrkandena på hur den skattepliktiga vinsten ska beräknas.

Baserat på de domar som meddelades minskade den totala upptaxeringen till 7 623 Mkr och det totala skattekravet inklusive tillägg och avgifter minskade till 2 373 Mkr.

Fabege har reserverat totalt 1,9 Mdkr. Resterande belopp i enlighet med Skatteverkets totala krav, dvs 0,5 Mdkr, redovisas som en eventualförpliktelse. Fabege gör i dagsläget ingen annan bedömning än att det tidigare beslutet att reservera 1,9 Mdkr står fast.

Fabege väntar nu besked avseende resterande skatteärenden som ligger för avgörande i Kammarrätten och Förvaltningsrätten. Kammarrätten har ännu inte meddelat någon tidplan för när resterande domar förväntas avgä.

Fabege bestrider Kammarrättens beslut och avser söka prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen.

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).

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.

Vid fastställande av verkligt värde för derivatinstrument 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 resultateffekt för Fabege. 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 Fabege den ändrade IAS 19 där den huvudsakliga förändringen för Fabege 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 16 oktober 2013



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

GRANSKNINGSRAPPORT

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2013 till 30 september 2013. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med Standard för översiktlig granskning (SÖG) 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation*

utförd av företagens valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisions sed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför

inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med Årsredovisningslagen.

Stockholm den 16 oktober 2013
Deloitte AB

Kent Åkerlund
Auktoriserad revisor

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

Bokslutskommuniké 2013	6 februari 2014
Årsredovisning 2013	mars 2014
Årsstämma 2014	25 mars 2014

Fabegeaktien

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

Aktieutvecklingen



Fabegeaktien handlas på Nasdaq OMX Stockholm samt Burgundy Sweden.

De 15 största aktieägarna¹⁾ 30 september 2013

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova AB	24 691 092	14,9	14,9
BlackRock fonder	8 938 454	5,4	5,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 560 550	4,6	4,6
SEB fonder	7 336 441	4,4	4,4
Öresund Investment AB	7 000 736	4,2	4,2
Norges Bank Investment Management	5 356 549	3,2	3,2
SHB fonder	4 771 168	2,9	2,9
Mats Qviberg o familj	3 709 244	2,2	2,2
Henderson fonder	2 775 000	1,7	1,7
Nordea fonder	2 742 902	1,7	1,7
ENA City AB	2 711 000	1,6	1,6
Swedbank Robur fonder	2 607 244	1,6	1,6
Fjärde AP-fonden	2 196 057	1,3	1,3
Blue Sky Group Stichting	2 085 923	1,3	1,3
Principal fonder	1 843 887	1,1	1,1
Övriga utländska aktieägare	35 940 196	21,7	21,7
Övriga svenska aktieägare	42 125 129	26,1	26,1
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 Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per en 30 september 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 fastighetsnoterade 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 fastig-

hetens 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 indexuppräknning och hyrestillägg.

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 orealiserade 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 juli-sep	2012 juli-sep	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2012 jan-dec	Rullande 12 mån okt 12-sep 13
Hysesintäkter	513	469	1 545	1 389	1 869	2 025
Fastighetskostnader	-146	-133	-474	-436	-605	-643
Driftsöverskott	367	336	1 071	953	1 264	1 382
Överskottsgrad, %	72%	72%	69%	69%	68%	68%
Central administration och marknadsföring	-16	-15	-46	-41	-64	-69
Räntenetto	-178	-168	-531	-476	-644	-699
Resultatandelar i intressebolag	-11	1	-32	0	137	105
Förvaltningsresultat	162	154	462	436	693	719
Realiserade värdeförändringar fastigheter	30	0	125	146	167	146
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	162	255	592	1 064	1 409	937
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	46	-233	463	-133	-190	406
Värdeförändringar aktier	111	-11	108	-21	-47	82
Resultat före skatt	511	165	1 750	1 492	2 032	2 290
Aktuell skatt	2	0	2	-1 900	-1 900	2
Uppskjuten skatt	-93	-47	-301	-300	-220	-221
Periodens/Årets resultat	420	118	1 451	-708	-88	2 071
Poster som inte kommer att omklassificeras till resultatet						
Omvärderingar av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	-6	-6
Periodens/Årets totalresultat	420	118	1 451	-708	-94	2 065
Resultat per aktie, kr	2:54	0:73	8:79	-4:36	-0:58	12:55
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	162,2	165,4	162,2	163,6	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	162,2	165,1	162,2	162,4	164,5

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2013	30 sep 2012	31 dec 2012
Tillgångar			
Fastigheter	32 773	31 571	31 636
Övriga materiella anläggningstillgångar	0	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 567	1 192	1 398
Omsättningstillgångar	954	350	474
Likvida medel	29	101	200
Summa tillgångar	35 323	33 215	33 709
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 459	10 695	11 382
Avsättningar	1 051	827	753
Räntebärande skulder ¹⁾	18 780	18 296	18 035
Derivatinstrument	392	797	854
Ej räntebärande skulder	2 641	2 600	2 685
Summa eget kapital och skulder	35 323	33 215	33 709
Soliditet, %	35	32	34
Eventualförpliktelser	1 418	1 626	2 124

¹⁾ Varav kortfristiga 3 227 Mkr (3 975).

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 fastställt 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	-
Kontantutdelning	-496	-496	-
Periodens resultat	1 451	1 451	-
Övrigt totalresultat	-	-	-
Eget kapital 2013-09-30	12 459	12 459	-

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	
	30 sep 2013	31 dec 2012	30 sep 2013	31 dec 2012
Ingående värde	-577	-532	-577	-532
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar	244	-45	244	-45
Förfall	0	0	0	0
Utgående värde	-333	-577	-333	-577
Bokfört värde	-333	-577	-333	-577

Värdeförändringen om 244 Mkr (-45) avser derivatinstrument som bolaget innehar vid kvartalets utgång, med undantag för tre stängningsbara swapar om totalt nominellt 1 850 Mkr som förföll under kvartal tre, och framgår av rapport över totalresultat. De swapar som förföll var per årsskiftet värderade till -33 Mkr.

Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2012 jan-dec
Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar	1 223	1 100	1 431
Central administration	-46	-41	-64
Betalt finansnetto	-529	-461	-615
Betald inkomstskatt	2	0	0
Förändring övrigt rörelsekapital	-229	-179	-247
Kassaflöde från den löpande verksamheten	421	419	505
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 574	-1 541	-2 191
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	1 003	306	1 236
Övriga investeringar (netto)	-392	-212	-306
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-963	-1 447	-1 261
Utdelning till aktieägarna	-496	-487	-487
Avyttring egna aktier	122	-	89
Förändring räntebärande skulder	745	1 542	1 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	371	1 055	882
Förändring likvida medel	-171	27	126
Likvida medel vid periodens början	200	74	74
Likvida medel vid periodens slut	29	101	200

Koncernens nyckeltal

Belopp i Mkr	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2012 jan-dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	5,1	8,9	9,0
Avkastning på eget kapital, %	16,2	-8,4	-0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,3
Soliditet, %	35	32	34
Belåningsgrad fastigheter, %	57	58	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,5	1,7	1,6
Aktierelaterade¹⁾			
Periodens resultat per aktie, kr	8:79	-4:36	-0:54
Eget kapital per aktie, kr	75	66	70
Kassaflöde per aktie, kr	3:57	3:60	4:52
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	162 225	163 555
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 086	162 225	162 391
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	91	97	95
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	32 773	31 571	31 636
Uthyrbar yta, kvm	1 137 000	1 151 000	1 130 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	91	92
Överskottsgrad, %	69	69	68

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

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2013 jan-sep	2012 jan-sep	2012 jan-dec
Intäkter	93	70	100
Kostnader	-145	-124	-180
Finansnetto	-63	-189	627
Resultatandel i intressebolag	3	-	-
Värdeförändringar räntederivat	463	-133	-190
Värdeförändringar aktier	116	3	0
Resultat före skatt	467	-373	357
Skatt	-78	96	-21
Periodens/Årets resultat	389	-277	336

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2013	30 sep 2012	31 dec 2012
Andelar i koncernföretag	12 992	13 328	12 992
Övriga anläggningstillgångar	38 880	41 049	42 061
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>38 091</i>	<i>40 422</i>	<i>41 311</i>
Övriga omsättningstillgångar	362	11	58
Likvida medel	29	99	199
Summa tillgångar	52 263	54 487	55 310
Eget kapital	10 335	9 620	10 320
Avsättningar	67	67	67
Långfristiga skulder	39 287	39 100	38 200
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>23 561</i>	<i>26 531</i>	<i>27 126</i>
Kortfristiga skulder	2 574	5 700	6 723
Summa eget kapital och skulder	52 263	54 487	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 30 september 2013 ägde Fabege 91 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 32,8 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 tredje kvartalets resultat den 16 oktober 2013.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 16 oktober 2013.

Fabege AB (publ)
Box 730, 169 27 Solna
Besök: Pyramidvägen 7, 169 56 Solna
Telefon: 08-555 148 00
E-post: info@fabege.se
Internet: www.fabege.se
Organisationsnummer: 556049-1523
Styrelsens säte: Stockholm

**Fabege**