

RISKER OCH MÖJLIGHETER

Fabeges riskexponering är begränsad och så långt som möjligt kontrollerad vad avser fastigheter, hyresgäster, avtalsvillkor, finansieringsvillkor och affärspartners. Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Ytterligare osäkerhetsfaktorer utgörs av värdeförändringar i fastighetsbeståndet samt finansiell risk.

MARKNAD OCH AFFÄRER

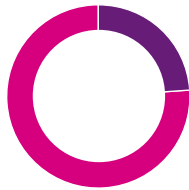
Hyresintäkter och fastighetskostnader

Med moderna fastigheter i bra lägen är risken för ökade vakanser låg. Positiv nettouthyrning, färdigställda projekt och ökade hyresnivåer vid både nyteckningar och omförhandlingar bidrog till intäktsstillväxt 2016. För 2017 förväntas fortsatt intäktsstillväxt till följd av färdigställda projektfastigheter och fortsatt höjda hyresnivåer vid omförhandlingar.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	±1 %	±21,0
Hyresnivå, kommersiella intäkter	±1 %	±20,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	±1 %-enhet	±23,3
Fastighetskostnader	±1 %	±6,0

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016
Hyresintäkter – kundförluster	Inställda betalningar från kunder. Kundernas betalningsförmåga påverkas av deras stabilitet och det allmänna affärsklimatet.	Kontraktsporföljen är spridd över många olika branscher och storlek på företag. De 15 största hyresgästerna är alla stabila företag och utgör cirka 30 procent av det totala hyresvärdet. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna är små, dels tack vare god kreditvärdighet, dels tack vare goda rutiner där sena betalare snabbt fångas upp. Under de senaste fem åren har de totala hyresförlusterna per år understigit 0,2 procent av aviserad hyra.
Hyresintäkter – vakansgrad	Förändring i vakansgrad i fastighetsbeståndet påverkar hyresintäkterna positivt eller negativt. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad.	Risken för ökade vakanser i förvaltningsbeståndet bedöms vara liten med hänsyn till fastighetsbeståndets centrala lägen, moderna lokaler och stabila kunder. Uthyrningsgraden i den totala portföljen inklusive projektfastigheter ökade till 94 procent (93). I förvaltningsportföljen uppgick uthyrningsgraden till 95 procent (94). Hyrestillväxten i identiskt bestånd uppgick under året till drygt 10 procent. Fastighetsbeståndet ger ett stabilt kassaflöde från förvaltningsverksamheten. I utvecklingsfastigheter tomställs lokaler under förädlingsstiden, vilket belastar kassaflödet negativt under perioden. Detta görs medvetet för att långsiktigt skapa större värden. Fabeges vakanser finns i moderna fastigheter i attraktiva lägen, inga vakanser är strukturella utan det handlar mer om en tidsfråga att hitta rätt kund till rätt lokal.
Hyresintäkter – hyresnivå	Marknadshyror råder på kontorsmarknaden i Stockholm. Nyproduktion av kontorsfastigheter och efterfrågan på kontorslokaler påverkar hyresnivåer och vakansgrad.	Efterfrågan på kontor i Stockholm växer samtidigt som utbudet av nya kontor är begränsat, vilket i dagsläget leder till stigande hyresnivåer. Eftersom hyresavtal generellt sett löper på 3–5 år får förändrade marknadshyror successivt genomslag i hyresintäkterna. Under 2016 omförhandlade Fabege en volym om cirka 194 Mkr med en genomsnittlig ökning på 23 procent. Fabeges bedömning är att omförhandlingar under det närmaste året också kommer att bidra till ökat hyresvärde.
Geografisk koncentration	Fabeges fastighetsbestånd är koncentrerat till Stockholmsområdet, vilket innebär att sysselsättningen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm påverkar Fabege.	Strategin ger många skalfördelar och bidrar både till ökat driftnetto och ökat värde på fastigheterna. Som enskilt största fastighetsägare har Fabege större möjlighet att utveckla delmarknaden på bästa vis med kompletterande verksamheter. Det kan handla om att skapa bra utbud av kommersiell och offentlig service men också om trevliga grönområden och mötesplatser med bra belysning som bidrar till ett levande område dygnet runt.

TIO STÖRSTA KUNDERNA, KONTRAKTERAD ÅRSHYRA



- Tio största kunderna 24%
- Övriga kunder 76%

HYRESAVTALENS FÖRFALLOSTRUKTUR

Förfalloår	Antal avtal	Årshyra, tkr	%
2017	536	344 158	16
2018	324	387 630	18
2019	213	348 001	16
2020	96	323 177	15
2021	47	157 912	7
2022 och senare	119	493 190	23
Kommersiellt	1 335	2 056 068	94
Bostadsavtal	137	12 670	1
Garage- och parkering	849	127 707	5
Totalt	2 321	2 194 445	100

RISK

Fastighetskostnader

BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER

En stor andel av kostnaderna avser fastighetsskatt och tomtträtsavgälder där möjligheten att påverka kostnadernas storlek är begränsad. Andra kostnader som löpande drift, underhåll och taxebundna kostnader som el och värme beror på prisnivåer och förbrukning.

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkyllning.

PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016

Fabegedriver ett strukturerat arbete med att minska förbrukning av värme, el och vatten. Bolaget genomför också löpande avtalsförhandlingar och upphandlingar i syfte att sänka kostnaderna. Driftorganisationen arbetar kontinuerligt med kostnadseffektivitet och besparingsmöjligheter i syfte att skapa en långsiktig säkrad kostnadsbas. Hyresgästerna står själva för en stor andel av fastighetskostnaderna vilket minskar exponeringen. Standarden i förvaltningsbeståndet är hög, vilket innebär att kostnader för underhåll är låga.

2016 uppgick överskottsgraden till 72 procent vilket berodde på en effektiv drift av ett modernare fastighetsbestånd.

Projektportfölj

Kostnadsramar och tidplaner bedöms hålla i de stora projekten. Fabegeser idag ingen stor risk för ökande byggkostnader. Med Fabeges erfarenhet och fokus på uthyrning av återstående icke kontrakterad projektyta bedömer Fabeges att risken för strukturell vakans efter färdigställande är liten.

RISK

Tidplan och kostnader

BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER

Riskerna i projektportföljen är främst relaterade till tidplan och kostnadsnivå i upphandling av byggfjänster. Med en stor projektportfölj och årliga investeringar om minst 1,5–2 Mdkr är det viktigt för Fabeges att hantera dessa projektrisken på bästa sätt.

PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016

Fabegedriver sedan många år stora nybyggnads- och ombyggnadsprojekt. Årligen genomförs projektupphandlingar av betydande belopp. Ansvaret för dessa ligger på Fabeges projektledare som har lång erfarenhet och kompetens av upphandlingar och av att driva och följa upp stora och små projekt. Upphandlingar görs med stöd av ramprogram, ramavtal och avtalsmallar. Alla investeringsbeslut överstigande 25 Mkr fattas av styrelsen.

Projektet beräknas ge en direktavkastning på totalt investerat kapital på över 7 procent. Fabeges mål är att projektinvesteringar ska ge en värdetillväxt på minst 20 procent på investerat kapital, ett mål som infriats under en lång rad av år.

Outhyrda projektytor

Vid större nybyggnadsprojekt finns en risk att nyproducerade ytor inte hyrs ut.

För närvarande uppgår volymen pågående nybyggnationer till knappt 200 tkvm med en total investering om cirka 6,2 Mdkr. Uthyrningsgraden i projekten uppgår till 80 procent vilket medför låg risk för vakans vid färdigställande. I portföljen ingår också drygt 600 tkvm helägda byggrätter (kontor och bostäder) med ett genomsnittligt bokfört värde på cirka 4 tkr/kvm vilket ger goda förutsättningar för framtida värdeskapande i projektportföljen. Krav på volym avseende förkontrakterade kunder vid projektbeslut avgörs från fall till fall.

Fastighetsvärden

Mot bakgrund av låga ingångsvärden på projektfastigheter och byggrätter finns det en stor potential för värdeskapande genom projektinvesteringar. Förbättrade kassaflöden kommer att bidra till högre fastighetsvärden framöver. Samtidigt är marknadens avkastningskrav en faktor som Fabege inte kan påverka. Fabege bedömer att fastighetsvärdena på bolagets marknader kommer att vara stabila eller stigande under 2017.

Värdetförändring, %	Resultateffekt efter skatt, Mkr	Soliditet, %	Belåningsgrad, %
+1	373	46,1	45,5
0	0	45,8	45,9
-1	-373	45,5	46,4

I tabellen ovan framgår vilken effekt en 1-procentig förändring i fastighetsvärdet får på resultat, soliditet och belåningsgrad.

Känslighetsanalys, värdeförändring	Antagande	Värdepåverkan, Mdkr
Hyresnivå	±10%	4,4
Driftkostnad	±50 kr/kvm	1,1
Avkastningskrav	±0,25%	2,6
Långsiktig vakansgrad	±2%	1,0

RISK

Fastighetsvärden

BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER

Fastigheternas värde påverkas av förändringar i hyresnivåer, vakanser och avkastningskrav på marknaden. Marknadspiset påverkas också av tillgång och villkor för finansiering.

PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016

Värdet på fastighetsportföljen påverkas av Fabeges avtals- och kundstruktur, av företagets förädling och utveckling av fastighetsportföljen samt av yttre faktorer som styr efterfrågan. Stabila kunder och moderna lokaler i bra lägen ger goda förutsättningar att bibehålla fastighetsvärdena även i en sämre konjunktur. Fortsatt utveckling av projekt- och förädlingsfastigheter kommer också i framtiden att skapa värdetillväxt i beståndet.

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar ingår i rapporten över totalresultatet. Fastighetsvärdet fastställs genom värdering enligt allmänt vedertagna metoder. Cirka 25 procent av beståndet värderas externt vid varje kvartalskifte. Resterande fastigheter intervjuvärderas med utgångspunkt från de externa värderingarna. Därmed värderas hela fastighetsbeståndet av en extern värderingsman minst en gång per år.

Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årsskiftet till 47,8 Mdkr (40,3) motsvarande ungefär 45 tkr/kvm (37).

FINANSIELLT

Finansiering

Genom räntesäkring av cirka 63 procent av låneportföljen får ränteförändringar begränsat genomslag i upplåningskostnaden. Fabege bedömer att tillgängliga faciliteter är tillräckliga och att refinansiering av befintliga avtal kommer att genomföras.

Känslighetsanalys, kassaflöde och resultat ¹⁾	Förändring	Effekt, Mkr
Räntekostnader 2016	±1 %-enhet	43/79
Räntekostnader längre perspektiv	1 %-enhet	219,8

¹⁾ På grund av räntegolv i kreditavtal har Fabege inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan.

RISK

Likviditets- och ränterisker

BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER

Fastighetsbranschen är kapitalintensiv och kräver en fungerande kapitalmarknad. Tillgång till finansiering via banker och kapitalmarknad är därför av stor vikt för Fabege.

Likviditetsrisk avser det lånebehov som kan täckas genom refinansiering eller nyupplåning i ett ansträngt marknadsläge.

Ränterisken avser risken för att förändringar i marknadsräntor påverkar Fabeges upplåningskostnad. Räntekostnader utgör Fabeges enskilt största kostnadspost.

PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016

Fabege strävar efter balans mellan kort- och långfristig upplåning fördelat på ett antal finansieringskällor. Långfristiga kreditlöften med på förhand fastställda villkor samt revolverande kreditfaciliteter har tecknats med långivarna för att minska likviditetsrisken. Omförhandlingar påbörjas alltid i god tid. Tack vare långa och förtroendefulla relationer med finansörerna fångas eventuella frågeställningar upp i ett tidigt skede.

Den genomsnittliga kapitalbindningen uppgick vid årsskiftet till 3,8 år och tillgängliga outnyttjade faciliteter uppgick till 1,9 Mdkr. Räntebindningen sker enligt finanspolicyn utifrån bedömd ränteutveckling, kassaflöde och kapitalstruktur. Fabege använder sig av finansiella derivat, huvudsakligen i form av ränteswapar, för att begränsa ränterisker samt för att på ett flexibelt sätt påverka låneportföljens genomsnittliga bindningstid. Derivatet redovisas till verkligt värde. I de fall den avtalade räntan avviker från marknadsräntan uppstår ett teoretiskt över- eller undervärde som redovisas via resultaträkning.

Räntebindningen i låneportföljen uppgick vid årsskiftet till cirka 2,2 år. Mer detaljerad information om Fabeges finansiering framgår i avsnittet Finansiering på sidan 54–55 och i not 3 Finansiella instrument och finansiell riskhantering.

MILJÖ

Miljö

Klimatförändringar bedöms inte utgöra någon betydande fysisk risk för Fabege i dagsläget, givet fastighetsbeståndets lokalisering.

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016
Föreningar och miljöskador	Enligt miljöbalken ansvarar verksamhetsutövare för eventuella föreningar och andra miljöskador samt har ett ansvar för efterbehandling. Miljöbalken föreskriver även att om en verksamhetsutövare inte kan bekosta efterbehandling av en fastighet är den som äger fastigheten ansvarig. Sådana efterbehandlingskrav skulle alltså kunna ställas på Fabege.	Fabege bedömer denna risk som liten då fastighetsbeståndet i huvudsak består av kommersiella kontorslokaler. Fabege undersöker och identifierar kontinuerligt eventuella miljörisiker i fastighetsbeståndet. Skulle sådana förekomma upprättas åtgärdsplaner. Under 2016 har inga incidenter som orsakat betydande böter eller icke-monetära sanktioner till följd av miljölagstiftningen inträffat.
Klimatförändringar	Regeringen fastslår i en rapport 2007 (SOU 2007:60) att Sverige står inför klimatförändringar. Enligt utredningen antas genomsnittstemperaturen i Sverige öka liksom nederbörden under höst, vinter och vår. Somrarna förväntas däremot bli torrare och havsnivån förväntas att stiga. Detta medför en ökad risk för översvämningar, ras, skred, erosion och värmeböljor.	Klimatförändringen bedöms i sig inte utgöra någon betydande fysisk risk för Fabege i dagsläget, givet fastighetsbeståndets lokalisering. Däremot har temperaturförändringar gjort att reglering av värme och kyla har förändrats. Värmeanvändningen minskar något vid mildare vintrar, medan användningen av komfortkyla och processkyla ökar i kontorslokalerna. Den ökade användningen av komfortkyla beror bland annat på ökad solvärmelast på kontorsbyggnader, men också på hyresgästernas ökade krav.
Avsaknad av miljöcertifiering	Ökade krav från kunder och andra intressenter på miljöcertifierade byggnader.	Fabege bedömer att krav på miljöcertifierade byggnader ökar från både investerare och kunder. Sedan 2013 miljöcertifieras all nyproduktion och större ombyggnationer. Vid utgången av 2016 var cirka 540 476 kvm av befintlig yta inklusive pågående projekt miljö- och energicertifierade eller inne i en certifieringsprocess.

SKATT

Skattelagstiftning

Förändringar som diskuteras avseende begränsning i ränteavdrag, uttag av stämpelskatt och paketeringar i samband med fastighetsförsäljningar kommer om de genomförs att påverka Fabeges inkomstskatt.

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2016
Skattelagstiftning	Förändringar i skattelagstiftningen såsom nivån på företagsbeskattningen, fastighetsskatten eller andra tillämpliga skatter.	Flera utredningar om förändrade regelverk för beskattning pågår. Potentiella förändringar avser begränsning av ränteavdrag samt beskattning vid transaktioner i samband med s.k. paketeringar. Inga konkreta förslag föreligger men förväntas komma under 2017. Fabege följer utvecklingen löpande. Under 2016 antogs en skattepolicy av styrelsen som ger riktlinjer för Fabeges skattehantering.

ETIK

Etik och affärsmässighet

Genom policys och avtal ställer Fabege krav på att leverantörer och andra samarbetspartners accepterar att efterleva Fabeges uppförandekod med nolltolerans mot oetiskt beteende.

RISK	BESKRIVNING AV RISK/MÖJLIGHETER	PÅVERKAN OCH HANTERING AV RISK, KOMMENTAR 2015
Bedrägeri, mutbrott, osunda arbetsvillkor	Fabege accepterar ingen form av mutor, hot eller osunda anställningsavtal. Inom Fabeges stora projekt deltar många aktörer och tjänster/produkter upphandlas genom underleverantörer i flera led. Trots tydliga krav i samtliga upphandlingar blir de långa leverantörsleden svåra att överblicka och risk för aktiviteter som strider mot Fabeges värderingar finns.	Samarbetet med entreprenörer utvärderas löpande och alla större leverantörer hållbarhetsgranskas av ett fristående bolag. Samtliga leverantörer står även under bevakning av ett kreditupplysningsföretag, för att snabbt fånga upp eventuella ekonomiska avvikelser samt eventuella förändringar i styrelse och ledning. Fabeges bedömning är att kontrollen över de direkta leverantörerna är god. Genom avtalen åtar sig leverantörerna att efterleva Fabeges uppförandekod. Om avvikelser uppdagas kan avtalen avslutas med omedelbar verkan. Fabege uppmanar sina direkta leverantörer att i sin tur följa upp sina respektive underleverantörer och därmed slutligen kunna säkerställa hela leverantörskedjan.

Utsikter inför 2017

Såväl fastighets- som hyresmarknad är fortsatt mycket starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för ett starkt resultat 2017. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Fabege är väl positionerat för att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

Fabege redovisar öppet förväntade hyresintäkter per kvartal baserat på kontraktsläget i portföljen. Vidare redovisas måltal för värdeökningar i projektportföljen. Då orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen och derivatportföljen är svårprognosticerade lämnas ingen total prognos för bolaget.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION, not 43

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp:	Kr
Balanserat resultat	3 459 255 950
Årets resultat	-1 042 307 195
Summa	2 416 948 755

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att beloppet disponeras enligt följande:

	Kr
Till aktieägarna utdelas 4,00 kr per aktie	661 566 288
I ny räkning balanseras	1 755 382 467
Summa	2 416 948 755

Utdelningsbeloppet är beräknat på antalet utestående aktier per 31 januari 2017, det vill säga 165 391 572 aktier. Det totala utdelningsbeloppet kan komma att förändras fram till och med avstämningspunkten beroende på återköp av egna aktier.

Styrelsens yttrande avseende föreslagna vinstutdelning Motivering

Koncernens egna kapital har beräknats i enlighet med de av EU antagna IFRS-standarderna och tolkningarna av dessa (IFRIC) samt i enlighet med svensk lag genom tillämpning av rekommendation RFR 1 från Rådet för finansiell rapportering (Kompletterande redovisningsregler för koncerner). Moderbolagets egna kapital har beräknats i enlighet med svensk lag och med tillämpning av rekommendation RFR 2 från Rådet för finansiell rapportering (Redovisning för juridiska personer). Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagna vinstutdelning. Styrelsen finner även att föreslagna vinstutdelning är försvarlig med hänsyn till de bedömningskriterier som anges i 17 kap. 3 § andra och tredje styckena i Aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Styrelsen vill därvid framhålla följande:

Verksamhetens art, omfattning och risker

Styrelsen bedömer att bolagets och koncernens egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort för verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen beaktar i sammanhanget bland annat bolagets och koncernens soliditet, historiska utveckling, budgeterad utveckling, investeringsplaner och konjunkturläget.

Konsolideringsbehov

Styrelsen har företagit en allsidig bedömning av bolagets och koncernens ekonomiska ställning och dess möjligheter att infria sina åtaganden. Föreslagna utdelning utgör 6,2 procent av moderbolagets egna kapital och 2,9 procent av koncernens egna kapital. Det uttalade målet för koncernens kapitalstruktur med en soliditet om lägst 35 procent och en räntetäckningsgrad om minst 2,0 uppfylls även efter den föreslagna utdelningen. Bolagets och koncernens soliditet är god med beaktande av de förhållanden som råder i fastighetsbranschen. Mot denna bakgrund anser styrelsen att bolaget och koncernen har goda förutsättningar att tillvarata framtida affärsmöjligheter och även tåla eventuella förluster. Planerade investeringar har beaktats vid bestämmande av den föreslagna vinstutdelningen. Vinstutdelningen har ingen väsentlig betydelse för bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare affärsmässigt motiverade investeringar enligt antagna planer. I moderbolaget har vissa tillgångar och skulder värderats till verkligt värde enligt 4 kap. 14 § i Årsredovisningslagen.

Effekten av denna värdering, som påverkade moderbolagets egna kapital med -449 Mkr (-368), har beaktats.

Likviditet

Den föreslagna vinstutdelningen kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att i rätt tid infria sina betalningsförpliktelser. Bolaget och koncernen har god tillgång till likviditetsreserver i form av både kort- och långfristiga krediter. Krediterna kan lyftas med kort varsel, vilket innebär att bolaget och koncernen har god beredskap att klara såväl variationer i likviditeten som eventuella oväntade händelser.

Ställning i övrigt

Styrelsen har övervägt alla övriga kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning och som inte beaktats inom ramen för det ovan anförda. Därvid har ingen omständighet framkommit som gör att den föreslagna utdelningen inte framstår som försvarlig.

Stockholm den 28 februari 2017

