

Faberge

Delårsrapport januari–mars 2009

- **Driftsöverskottet ökade till 348 Mkr (344) trots att hyresintäkterna minskade till 548 Mkr (561) till följd av nettoförsäljning av fastigheter**
- **Överskottsgraden ökade till 64 procent (61)**
- **Förvaltningsresultatet ökade med 10 procent till 148 Mkr (135)**
- **Resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till -81 Mkr (388) och resultat per aktie efter utspädning till -0,49 kr (2,28)**
- **Eget kapital per aktie uppgick till 57 kr (60)**

Periodens resultat, Mkr	2009 jan–mar	2008 jan–mar
Hyresintäkter	548	561
Drifts- och centrala kostnader	-216	-234
Finansnetto (exkl. värdeförändringar)	-184	-192
Förvaltningsresultat	148	135
Värdeförändringar	-117	213
Skatt	-112	40
Resultat efter skatt	-81	388
Överskottsgrad, %	64	61
Soliditet, %	31	36
Uthyrningsgrad, %	92	92

VD-kommentar

Några månader in på det nya året börjar lågkonjunkturen märkas av tydligare, främst genom att det tar längre tid att slutföra en affär eller nyuthyrning. Vi ser dock än så länge inte någon hyrespress eller markant ökande hyresförluster. Nedgången i marknaden är förväntad och vi har också vidtagit åtgärder för att möta den nya situationen.

Våra ambitioner för 2009 är tydliga:

- **Öka kvarsittningsgraden:** Många av våra kunder väljer idag att sitta kvar och omförhandlar sina kontrakt när avtalstiden löper ut. Företag är osäkra om framtiden och tvekar innan de tar steget att flytta. Vår strategi med samlade fastighetsbestånd i attraktiva lägen innebär att vi kan möta hyresgästernas önskemål och erbjuda lösningar i befintliga lokaler eller andra fastigheter i närområdet. Vi arbetar också hårt för att ta väl hand om våra kunder och utveckla relationerna med dessa.
- **Förbättra överskottsgraden:** Vi har och förväntar oss fortsatt stabila hyresintäkter under 2009. Genom att pressa kostnaderna och öka effektiviteten i organisationen har överskottsgraden förbättrats med 3 procentenheter under första kvartalet.
- **Bibehålla en stark balansräkning:** Under årets första månader har vi, likt 2008, nettosålt i nivå med periodens projektinvesteringar. Två lågavkastande fastigheter med begränsad utvecklingspotential såldes till pris över senaste värdering.

Det är mycket glädjande att konstatera att vi har ett starkt förvaltningsresultat under första kvartalet, det högsta sedan verksamheten koncentrerades till Stockholm. Låg vakans, ett stabilt intäktsflöde och starkt kostnadsfokus medför att vårt förvaltningsresultat utvecklas mycket positivt. Med en ränteutveckling som går vår väg, god tillgång till kapital samt ett välbeläget och attraktivt fastighetsbestånd känner jag tillförsikt inför fortsättningen av året.

Christian Hermelin

Detta är Fabege

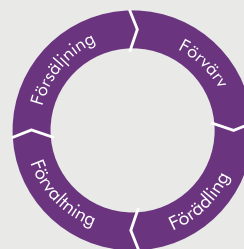
Ett starkt koncentrerat och fokuserat fastighetsbolag

Fabeges erbjuder effektiva och hyresgästpassade lokaler för främst kontor men även butiker och andra verksamheter i Stockholmsområdet. Bolaget såväl förvaltar som förädlar fastigheter och projektutveckling har en framträdande plats i koncernen.

Fastighetsbeståndet är starkt koncentrerat till ett begränsat antal välbelägna delmarknader med hög utvecklingspotential. Huvuddelen av fastigheterna finns i Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad där Fabege har starka marknadspositioner.

Fabeges affärsmodell

Fabege ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt förändringar i fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som köp. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.



Förvärv

Förvärva fastigheter med bättre tillväxtpotential än befintliga förvaltningsfastigheter

Förädling

Utveckla potentialen i förädlings- och projektportföljen

Förvaltning

Kundnära förvaltning för att minska vakans och öka driftnettot

Försäljning

Avyttra fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer

Utvecklingen under första kvartalet

Under årets första månader har den svagare konjunkturen främst märkts genom en ökad försiktighet på marknaden och längre ledtider i affärsprocesserna. Efterfrågan har varit fortsatt relativt god trots en märkbar avmattning. Nyuthyrningen uppgick till 150 Mkr medan nettouthyrningen var 76 Mkr. Uthyrningen till Vattenfall i Arenastaden svarar för ca 100 Mkr av den totala nyuthyrningen.

Fabeges fokus ligger nu på att vårda och utveckla relationerna med kunderna. Hyrorna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 6 procent. Det förändrade konjunkturläget har hittills haft ringa påverkan på marknadsstyrorna på Fabeges huvudmarknader, där hyrorna kan betecknas som stabila.

Uthyrningsgraden var vid periodens utgång, 92 procent. Hyresintäkterna minskade till 548 Mkr (561) till följd av nettoförsäljning av fastigheter.

Resultat efter skatt uppgick till –81 Mkr (388). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –119 Mkr (88) till följd av fortsatt press på fastighetsvärdena.

Överskottsgraden förbättrades med 3 procentenheter till 64 procent (61) främst till följd av en effektivare förvaltning.

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen minskade med 32 punkter till 2,95 procent.

Substansvärdet per aktie uppgick per 31 mars till 64 kr (67) exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter.

Intäkter och resultat¹⁾

Resultat efter skatt uppgick till –81 Mkr (388) och resultat per aktie efter utspädning till –0,49 kr (2,28). Resultat efter finansiella poster uppgick till 31 Mkr (348).

Hysesintäkterna var 548 Mkr (561) och driftöverskottet 348 Mkr (344). Minskningen av hyresintäkter beror på nettoförsäljning av fastigheter.

För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent och driftöverskottet med 4 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 Mkr (139). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –119 Mkr (88) till följd av ökade avkastningskrav i perifera lägen och i fastigheter där vakanser befaras öka. Värdeförändringar på räntederivat var –7 Mkr (–15) och räntenettet minskade till –183 Mkr (–192) till följd av sjunkande marknadsräntor. I räntenettet ingår en engångs-post med –21 Mkr avseende ränta på erlagd skatt (se även pressmeddelande 2009-03-18).

Skatt

Periodens skatt (aktuell och uppskjuten) uppgick till –112 Mkr (40). I beloppet ingår –97 Mkr i betald skatt till följd av Regeringsrättens beslut att inte lämna prövningstillstånd i ett skatteärende vilket tidigare kommunicerats i pressmeddelande (2009-03-18).

Kassaflöde

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 155 Mkr (264). Efter ökning av rörelsekapitalet med 127 Mkr (1 947), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 28 Mkr (–1 683). Förvärv och investeringar i fastigheter översteg försäljningar med 22 Mkr (–460). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 6 Mkr (–1 223). Återköp av egna aktier uppgick till 0 Mkr (206). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldminskning, till 44 Mkr (54).

Finansiering

Fabega arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 6,4 år. Bolagets långgivare utgörs av de större nordiska bankerna. De

räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 886 Mkr (18 902). Den fortsatta nedgången i marknadsräntorna har till en del slagit igenom i Fabegas genomsnittliga ränta, som under perioden minskat från 3,27 procent vid årsskiftet till 2,95 procent exklusive och 3,01 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften vid kvartalet slut.

Räntan på 44 procent av Fabegas låneportfölj är bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgick till 27 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Fabegas derivatportfölj uppgick per 2009-03-31 till 8 250 Mkr med löptider upp till nio år. Av dessa utgjordes 7 550 Mkr av stängningsbara swapar på nivåer mellan 3,33 procent och 3,98 procent. Derivaten tecknades under sommaren 2008 för att förbättra kassaflödet i ett läge då marknaden förutspådde stigande räntenivåer. Syftet var att uppnå en ränterabatt alternativt en räntebindning på en långsiktigt attraktiv nivå.

I enlighet med redovisningsreglerna IAS 39 har derivatportföljen marknadsvärderats och förändringen redovisas över resultaträkningen. Undervärdet i portföljen uppgick per 2009-03-31 till 478 Mkr. Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen, som är av redovisningskaraktär och ej kassaflödespåverkande, påverkar ej belåningsgraden.

Den genomsnittliga räntebindingstiden för rörliga lån är 37 dagar. Förväntade kommande räntesänkningar får därmed snabbt genomslag på 56 procent av lånestocken.

Outnyttjade lånelöften uppgick den 31 mars till 3 309 Mkr. Under perioden har föregående kvartals nyfinansiering om 1 439 Mkr effektuerats, samt en ny projektfinsiering om 875 Mkr upptagits i marknaden.

Fabega har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Under 2009 har mängden utestående certifikat ökat något och uppgick per 2009-03-31 till 804 Mkr.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 893 Mkr vars räntor om 5 Mkr aktiverats.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 9 463 Mkr (9 873) och soliditeten till 31 procent (32).

Ränteförfallostruktur per 2009-03-31

	Belopp Mkr	Snittränta %	Andel %
< 1 år	11 036	2,27	58
1–2 år	0	0,00	0
2–3 år	300	4,43	2
3–4 år	0	0,00	0
4–5 år	4 550	3,84	24
> 5 år	3 000	3,97	16
Totalt	18 886	2,95	100

Låneförfallostruktur per 2009-03-31

	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
Certifikatsprogram	5 000	804
< 1 år	1 867	1 048
1–2 år	500	460
2–3 år	4 900	4 085
3–4 år	4 000	4 000
4–5 år	6 675	4 302
> 5 år	4 253	4 187
Totalt	27 195	18 886

¹⁾ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–mars 2008 och för balansposter per 2008-12-31.

Eget kapital per aktie uppgick till 57 kr (60). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 64 kr (67).

Fabeges fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter samt projektutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader.

Den 31 mars ägde Fabege 157 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,4 Mdr, en uthyrbar yta om 1,4 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, om 29,4 Mdr.

Av hyresvärdet avsåg 97 procent kommersiella lokaler, främst kontor, medan 3 procent avsåg bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 92 procent (93). Vakansgraden i förvaltningsbeståndet var 6 procent.

Nyuthyrningen uppgick under perioden till 150 Mkr (54) medan nettouthyrningen var 76 Mkr (-12). Uthyrningen av 43 000 kvm i Arenastaden i Solna till Vattenfall hade väsentlig påverkan på nettouthyrningen.

Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt (16 kontrakt om totalt 7 000 kvm) ökade med i genomsnitt 6 procent.

Utvecklingen på Fabeges huvudmarknader

Trots den försvagade konjunkturen var efterfrågan på lokaler på Fabeges huvudmarknader allmänt sett fortsatt relativt god, dock tenderar affärsprocesserna att bli mer utdragna med längre ledtider från kontakt till hyresavtal. Det förändrade konjunkturläget har än så länge haft ringa påverkan på marknadshyrorna som kan betecknas som fortsatt stabila.

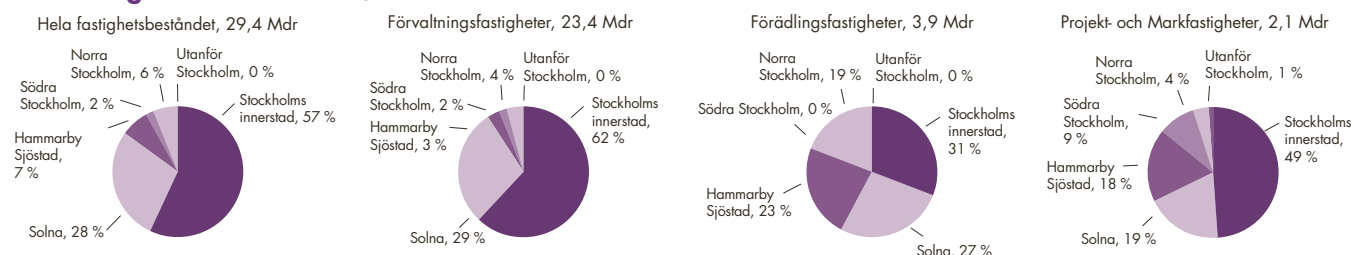
Fastighetsbestånd 2009-03-31

Marknadssegment	31 mars 2009					1 jan-31 mars 2009		
	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta Tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	91	1 071	23 438	1 997	94	466	-125	341
Förädlingsfastigheter ¹⁾	35	288	3 878	337	88	70	-36	34
Mark o projektfastigheter ¹⁾	31	88	2 096	54	48	5	-9	-4
Summa	157	1 447	29 412	2 388	92	541	-170	371
Varav Innerstaden	48	545	16 677	1 217	94	282	-75	207
Varav Solna	35	492	8 332	734	91	163	-45	118
Varav Hammarby Sjöstad	13	147	1 931	178	80	36	-16	20
Varav Södra Stockholm	14	46	700	60	88	13	-6	7
Varav Norra Stockholm	46	217	1 749	199	93	47	-28	19
Varav utanför Stockholm	1	0	23	0	0	0	0	0
Summa	157	1 447	29 412	2 388	92	541	-170	371
Kostnader för uthyrning, projektutveckling- och fastighetsadm.								-26
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration.								345²⁾

¹⁾ Se definitioner på sid 11.

²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2009-03-31 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 345 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 348 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 2009.

Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde



Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första kvartalet avyttrades två fastigheter för 384 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före skatt om 3 Mkr och efter skatt om 2 Mkr. En fastighet förvärvades för 56 Mkr.

Värdeförändringar på fastigheter

Cirka 25 procent av fastigheterna har externvärderats per 31 mars och resterande har internvärderats med utgångspunkt i senaste värderingen. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 31 mars till 29,4 Mdr. Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under första kvartalet till –119 Mkr (88). Negativa värdeförändringar avsåg ökade avkastningskrav i perifera lägen och i fastigheter där vakanser befaras öka.

Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar är framtidsinriktade och ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt.

Totalt investerades 332 Mkr (470) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna redovisas i tabell nedan.

Större projekt (se även tabell Pågående projekt)

Projektet i Bocken 35 och 46, vid Lästmakargatan-Regeringsgatan i City, fortskrider enligt plan och beräknas vara färdigställt under fjärde kvartalet 2009.

I Paradiset 29, dvs kontors- och handelsfastigheten Lindhagen på Kungsholmen, fortgår projektet som planerat och butiksdelen kommer att öppna i augusti 2009. Sedan årsskiftet har flera större kontorsuthyrningar gjorts. IFS och Fazer (efter periodens utgång) har tecknat avtal om 2 300 kvm respektive 3 000 kvm. Paradiset 29 har certifierats som GreenBuilding enligt EU-kommissionens GreenBuilding-program.

Fastigheten Pärnet 8 i Solna Strand genomgår en fullständig invändig renovering och ombyggnation. Projektet färdigställs under första kvartalet 2010. Fastigheten är fullt uthyrd till Skatteverket.

Fabeges princip är att inga investeringsprojekt påbörjas utan att projektet huvudsakligen är uthyrt och fullt finansierat.

Personal

Vid periodens slut var 147 personer (141) anställda i Fabeges koncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 24 Mkr (28) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till –91 Mkr (–111). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till –750 Mkr (1). Moderbolaget tillämpar RFR 2.2 Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. (Se även resultat- och balansräkning på sid 9.)

Fastighetsförsäljningar

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Elefanten Mindre 1	Norrmalm	Kontor	4 825
Signalen 1	Södermalm	Kontor	3 263
Totalt fastighetsförsäljningar januari–mars 2009			8 088

Fastighetsförvärv

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Gjutaren 27	Vasastan	Bostäder	1 616
Totalt fastighetsförvärv januari–mars 2009			1 616

Pågående projekt >50 Mkr 2009-03-31, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad %, Yta*	Bedömt hyresvärde	Bokfört värde 09-03-31	Beräknad investering	Varav upparbetat 09-03-31
Risinge 1 mfl	Bostäder	Tensta/Rinkeby	Q2 2009	53 400	100	53	437	333	290
Paradiset 29 (50 %)	Butik/Kontor/Garage	Stadshagen	Q3 2009	18 100	68	29	299	390	322
Bocken 35 och 46	Kontor	Norrmalm	Q4 2009	15 300	90	55	679	404	258
Pärnet 8	Kontor	Solna Strand	Q1 2010	24 125	97	39	309	305	98
Summa				110 925	93	176	1 724	1 432	968
Övriga Projekt&Markfastigheter							1 118		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 132		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							5 974		

* Operativ uthyrningsgrad per 2009-04-20

För de största pågående projekten kan årshyran öka till 176 Mkr (fullt uthyrd) från 63 Mkr i löpande årshyra per 2009-03-31

Förvärv av egna aktier

Årsstämman 2009 beslutade att ge styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under perioden har inga återköp genomförts. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 mars 2009 till 4 929 400 aktier motsvarande 2,9 procent av antalet registrerade aktier.

Årsstämma den 31 mars 2009

Vid Fabeges årsstämma den 31 mars fastställdes styrelsens förslag till utdelning för år 2008 med 2,00 kr per aktie. För övriga beslut se pressmeddelande och stämmohandlingar på Fabeges hemsida.

Kammarrättsdom står fast

I en kammarrättsdom 2006 avsågs Fabeges överklagande i skatteärendet avseende omprövning av 2002 års inkomsttaxering för Fabege Storstockholm AB. Regeringsrätten beslutade i mars 2009 att inte lämna prövningstillstånd och avvisade därmed Fabeges ansökan om resning i målet. Regeringsrättens beslut innebär att Skatteverkets beslut om att upptaxera bolaget med 346 Mkr kvarstår, vilket innebär en skattekostnad inklusive ränta om 119 Mkr. Höjningen av den taxerade inkomsten beror på att Skatteverket anser att en utdelning från ett dotterbolag till Fabege Storstockholm är skattepliktigt. Detta har sin grund i att Skatteverket har omklassificerat Fabege Storstockholm AB från ett fastighetsförvaltande bolag till ett bolag som bedriver handel med fastigheter. Då Fabege, med stöd av externa jurister och skatterådgivare, inte delar denna uppfattning sökte bolaget prövningstillstånd för överklagande hos Regeringsrätten. (Se även sid 38 i Fabeges årsredovisning 2008.) Denna har tidigare varit redovisad som eventualförpliktelse.

Pågående skatteärende

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabege-koncernen avseende att antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande 2006-12-07). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 31 mars 2009 till 4 045 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav om 1 132 Mkr plus skattetillägg om 170 Mkr, dvs totalt 1 302 Mkr exklusive ränta. Fabege har starka skäl att bestrida Skatteverkets beslut och har överklagat dessa. Ingen reservering har gjorts i Fabeges balansräkning men beloppet betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, tills vidare som en eventualförpliktelse.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas mer utförligt i känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2008 (sid 37).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår av känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2008 (sid 37).

Miljardaffär med Vattenfall



I januari tecknade Vattenfall avtal med Fabege om att hyra 43 000 kvm kontor i Arenastaden i Solna. Den nya kontorsbyggnaden beräknas vara färdigställd 2012 och det tolvåriga avtalet har ett årligt hyresvärde om ca 100 Mkr.

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2008 (sid 52).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen för 2008.

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. Från och med den 1 januari 2009 tillämpar koncernen den nya standarden IFRS 8 ”Rörelsesegment” som utgår från företagsledningens synsätt. Tillämpningen innebär att koncernens rapporterbara segment har ändrats och två rapporterbara segment har fastställts för koncernen, Förvaltningsfastigheter och Projekt/Förädlingsfastigheter.

Från och med den 1 januari 2009 har IAS 1 ”Utformning av finansiella rapporter” uppdaterats. Detta innebär bland annat att företaget ska särskilja ägartransaktioner från andra transaktioner som ger förändringar i värdet på företagens tillgångar och skulder. Koncernen har inte tidigare redovisat några icke-ägarförändringar över eget kapital varpå denna uppdaterade standard för Fabeges del innebär att enbart benämningen på balansräkningen, resultaträkningen, förändring eget kapital och kassaflödesanalys

för koncernen ändras. Rapporterna kommer fortsättningsvis heta: Rapport över finansiell ställning, Rapport över totalresultat, Rapport över förändringar i eget kapital samt Rapport över kassaflödesanalys.

IAS 23 avseende lånekostnader skall tillämpas från 1 januari 2009. Fabega aktiverar idag lånekostnader som är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning. En uppdatering har skett av IAS 40 gällande förvaltningsfastigheter innebärande att även pågående projekt ska värderas till verkligt värde. Denna förändring får ingen väsentlig effekt på Fabega. I övrigt tillämpar koncernen samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2.2 ”Redovisning för juridiska personer” samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 28 april 2009

Christian Hermelin
Verkställande direktör

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

Såld fastighet i City



Fabega sålde i mars fastigheten Elefanten Mindre 1 vid Drottninggatan i Stockholm City till AFA Sjukförsäkringsaktiebolag. Fastigheten, som omfattar cirka 5 000 kvm kontor och butiker, är fullt uthyrd.

Frågor kring rapporten besvaras av:

Christian Hermelin, VD

Tel: 08-555 148 25, 0733-87 18 25

Åsa Bergström, vice VD, ekonomi- och finanschef

Tel 08-555 148 29, 0706-66 13 80

Mats Berg, informationschef

Tel: 08-555 148 20, 0733-87 18 20

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2009 jan–mar	2008 jan–mar	2008 jan–dec	Rullande 12 mån apr 08–mar 09
Hysesintäkter	548	561	2 214	2 201
Fastighetskostnader	-200	-217	-776	-759
Driftsöverskott	348	344	1 438	1 442
Överskottsgrad, %	64%	61%	65%	66%
Central administration och marknadsföring	-16	-17	-60	-59
Realiserade värdeförändr. fastigheter	3	139	143	7
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-119	88	-1 545	-1 752
Rörelseresultat	216	554	-24	-362
Utdelningar	-	-	2	2
Räntenetto	-183	-192	-804	-795
Resultatandelar i intressebolag	-1	-	-8	-9
Värdeförändr. räntederivat	-7	-15	-485	-477
Värdeförändr. aktier	6	1	-21	-16
Resultat efter finansiella poster	31	348	-1 340	-1 657
Aktuell skatt	-98	-1	3	-94
Uppskjuten skatt	-14	41	826	771
Periodens/Årets resultat	-81	388	-511	-980
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-81	388	-511	-980
Förvaltningsresultat före skatt	148	135	568	581
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr	-0,49	2,29	-3,07	-5,93
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr	-0,49	2,28	-3,07	-5,93
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	164,4	167,6	164,4	164,6
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	165,4	168,7	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	164,4	169,2	166,5	165,3
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	165,4	170,3	167,5	167,6

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, Mkr

	2009-03-31	2008-03-31	2008-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	29 412	30 476	29 511
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	513	356	586
Omsättningstillgångar	605	1 672	388
Likvida medel	44	74	54
Summa tillgångar	30 576	32 581	30 542
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 463	11 597	9 873
Avsättningar	593	1 306	624
Räntebärande skulder	18 886	18 640	18 902
Derivatinstrument	478	2	471
Ej räntebärande skulder	1 156	1 036	672
Summa eget kapital och skulder	30 576	32 581	30 542
Soliditet, %	31	36	32
Eventualförpliktelser	1 762	1 721	1 901

Rapport över förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
Eget kapital 2008-01-01	11 415	11 415	-
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0	-
Kontantutdelning	-670	-670	-
Återköp egna aktier	-361	-361	-
Årets resultat	-511	-511	-
Eget kapital 2008-12-31	9 873	9 873	-
Beslutad utdelning 2009-03-31	-329	-329	-
Periodens resultat	-81	-81	-
Eget kapital 2009-03-31	9 463	9 463	-

Rapport över kassaflödesanalyser, Mkr

	2009 jan–mar	2008 jan–mar	2008 jan–dec
Rörelseresultat exkl. avskrivningar och värdeförändringar befintligt bestånd	336	469	1 517
Betalt finansnetto	-180	-204	-880
Betald inkomstskatt	-1	-1	3
Förändring övrigt rörelsekapital	-127	-1 947	-1 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28	-1 683	-464
Investeringar och förvärv av fastigheter	-388	-671	-2 164
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	368	1 113	1 942
Övriga investeringar (netto)	-2	18	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22	460	-217
Utdelning till aktieägarna	0	0	-670
Återköp egna aktier	0	-206	-361
Förändring räntebärande skulder	-16	1 428	1 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16	1 222	660
Förändring likvida medel	-10	-1	-21
Likvida medel vid periodens början	54	75	75
Likvida medel vid periodens slut	44	74	54

Nyckeltal ¹⁾

	2009 jan–mar	2008 jan–mar	2008 jan–dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	2,8	7,4	-1,7
Avkastning på eget kapital, %	-3,4	13,5	-4,8
Räntetäckningsgrad, ggr	1,9	2,4	1,9
Soliditet, %	31	36	32
Belåningsgrad fastigheter, %	64	61	64
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,6	1,9
Aktierelaterade			
Periodens resultat per aktie, kr	-0,49	2,28	-3,07
Eget kapital per aktie, kr	57	69	60
Kassaflöde per aktie, kr	0,34	1,62	4,33
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	164 382	167 608	164 382
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	165 449	168 676	165 449
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	164 382	169 216	166 459
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	165 449	170 285	167 526
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	157	164	157
Fastigheternas bokförda värde, mkr	29 412	30 476	29 511
Uthyrbar yta, kvm	1 447 000	1 512 000	1 454 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	93
Överskottsgrad, %	64	61	65

¹⁾ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2009-03-31 finns konvertibelt förlagslån med ett bokfört värde om 47 Mkr (nom 45 Mkr). Lånet löper med en ränta på 5,25% och förfaller till betalning per 2009-10-01. Konvertering kan ske fram till 2009-09-01. Konverteringskurs 41,80 kr. Vid full konvertering tillkommer 1 066 558 aktier.

MODERBOLAGET**Resultaträkningar i sammandrag, Mkr**

	2009 jan–mar	2008 jan–mar	2008 jan–dec
Intäkter	24	28	108
Kostnader	-48	-58	-181
Finansnetto	-66	-67	554
Värdeförändr. räntederivat	-7	-15	-485
Värdeförändr. aktier	6	1	-21
Resultat före skatt	-91	-111	-25
Skatt	22	28	254
Periodens/Årets resultat	-69	-83	229

Balansräkningar i sammandrag, Mkr

	09-03-31	08-03-31	08-12-31
Andelar i koncernföretag	14 240	15 116	14 987
Övriga anläggningstillgångar	22 705	34 286	21 246
varav fordringar hos koncernföretag	22 237	34 069	20 788
Övriga omsättningstillgångar	21	17	39
Likvida medel	32	56	43
Summa tillgångar	36 998	49 475	36 315
Eget kapital	10 214	10 542	10 282
Avsättningar	63	63	63
Långfristiga skulder	25 760	34 376	24 980
varav skulder till koncernföretag	7 495	19 818	6 725
Kortfristiga skulder	961	4 494	990
Summa eget kapital och skulder	36 998	49 475	36 315

Segmentsredovisning i sammandrag, Mkr

	Förvaltnings- fastigheter 2009 jan–mars	Projekt/ förädlings- fastigheter 2009 jan–mars	Totalt Fabege 2009 jan–mars	Förvaltnings- fastigheter 2008 jan–mars	Projekt/ förädlings- fastigheter 2008 jan–mars	Totalt Fabege 2008 jan–mars
Hysesintäkter	471	77	548	480	81	561
Fastighetskostnader	-151	-49	-200	-170	-47	-217
Driftsöverskott	320	28	348	310	34	344
Överskottsgrad, %	68	36	64	65	42	61
Central administration och marknadsföring	-13	-3	-16	-14	-3	-17
Realiserade värdeförändr. fastigheter	3	-	3	35	104	139
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-117	-2	-119	-24	112	88
Rörelseresultat	193	23	216	307	247	554
Räntenetto	-146	-37	-183	-161	-31	-192
Resultatandelar i intressebolag	-	-1	-1	-	-	-
Värdeförändr. räntederivat	-6	-1	-7	-13	-2	-15
Värdeförändr. aktier	5	1	6	1	-	1
Resultat efter finansiella poster	46	-15	31	134	214	348
Aktuell skatt	-98	-	-98	-1	-	-1
Uppskjuten skatt	-11	-3	-14	-20	61	41
Periodens/Årets resultat	-63	-18	-81	113	275	388
Summa Tillgångar	24 366	6 210	30 576	26 876	5 705	32 581
varav fastigheter	23 438	5 974	29 412	25 139	5 337	30 476
Summa Skulder	24 366	6 210	30 576	26 876	5 705	32 581

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmentsredovisning med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltningsfastigheter respektive Projekt/Förädlingsfastigheter.

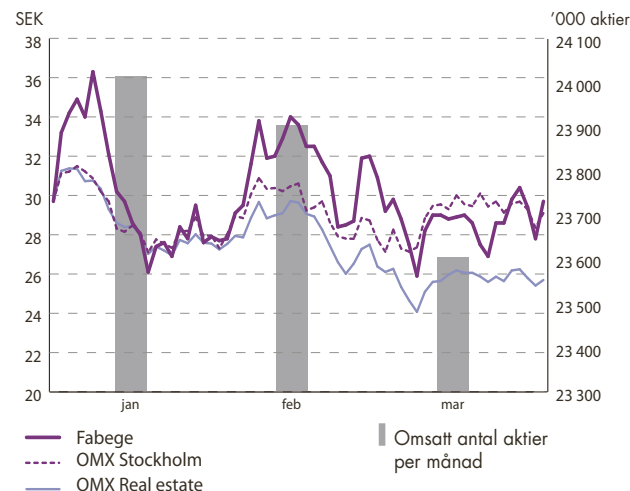
Hysesintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och oraliserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment 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). Det gäller även skatt som inte är direkt hänförligt till förvaltningsresultatet eller försäljningar.

Tillgångar och skulder redovisas per balansdagen och fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment. Övriga tillgångar och skulder fördelas schablonmässigt i enlighet med dess andel av fastighetsvärdet.

De största aktieägarna per 31 mars 2009

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,2
Carnegie Investment Bank AB	19 527 800	11,9
Öresund	11 523 869	7,0
Barclays Global Investors	8 547 571	5,2
Danske fonder	5 753 065	3,5
Swedbank Robur fonder	4 032 908	2,4
SHB	3 778 787	2,3
SEB fonder	2 961 955	1,8
Qviberg Mats med familj	2 808 636	1,7
Andra AP-fonden	2 431 326	1,5
Övriga utländska ägare	28 316 159	17,2
Övriga ägare	51 408 986	31,3
Totalt antal utestående aktier	164 382 154	100,0
Återköp av egna aktier	4 929 400	
Totalt antal aktier	169 311 554	

Aktiekursutvecklingen



Ekonomisk rapportering 2009

Delårsrapport jan-juni 10 juli
Delårsrapport jan-sept 27 oktober

Bokslutskommuniké 2 februari, 2010

Definitioner

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på sysselsatt kapital

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

Belåningsgrad, fastigheter

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas 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 uthyrningsgrad

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förvaltningsresultat

Periodens resultat efter finansiella poster med återläggning av värdeförändringar.

Förädlingsfastigheter

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

Nyligen förvärvade fastigheter (inom ett år) med pågående arbete för att väsentligt förbättra fastighetens driftsöverskott i förhållande till förvärvstillfället.

Hyresvärde

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för outhyrda 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.

Kontraktvärde

Anges som årsvärde. Grundhyra enligt hyreskontrakt plus indexuppräknning och hyres-tillägg.

Mark & projektfastigheter

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

Nettouthyrning

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt under perioden.

Resultat/vinst per aktie

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

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader samt plus/minus realiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

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

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.



Fabege AB (publ)

Box 730, 169 27 Solna, Besök: Dalvägen 8, 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