

Fabege

Delårsrapport januari–juni 2009

- **Förvaltningsresultatet ökade med 23 procent till 379 Mkr (308)**
- **Hysesintäkterna minskade till 1 096 Mkr (1 125) till följd av nettoförsäljning av fastigheter**
- **Överskottsgraden ökade till 66 procent (65)**
- **Resultat efter värdeförändringar och skatt uppgick till 131 Mkr (523) och resultat per aktie efter utspädning till 0,80 kr (3,10)**
- **Eget kapital per aktie uppgick till 59 kr (66)**

Periodens resultat, Mkr	2009 april–juni	2008 april–juni	2009 jan–jun	2008 jan–jun
Hysesintäkter	548	564	1 096	1 125
Drifts- och centrala kostnader	-188	-197	-404	-431
Finansnetto (exkl. värdeförändringar)	-129	-194	-313	-386
Förvaltningsresultat	231	173	379	308
Värdeförändringar	49	-81	-68	132
Skatt	-68	43	-180	83
Resultat efter skatt	212	135	131	523
Överskottsgrad, %	68	68	66	65
Soliditet, %	-	-	32	35
Uthyrningsgrad, %	-	-	92	93

VD-kommentar

Lågkonjunkturen har tagit ett fast grepp om Sverige med stigande arbetslöshet (9 procent i maj, enligt SCB) och ett ökande antal konkurser. Samtidigt vidtas motåtgärder från såväl regering som riksbank. Stockholmsområdet, där Fabege bedriver sin verksamhet, har ett starkt och diversifierat näringsliv och fortsätter att gå bra. Såväl antalet konkurser som antal varsel ökar i betydligt mindre omfattning i Stockholm än i riket som helhet. Även om aktivitetsnivån sjunker inom vissa branscher kan andra fortsätta sin verksamhet i gott tempo.

Avkyllingen av ekonomin har, tillsammans med problemen i kreditsystemet, sedan förra sommaren medfört att aktiviteten på transaktionsmarknaden varit mycket låg. Vi ser dock en tilltagande aktivitet under första halvåret om än från en mycket låg nivå. Det har gjorts enskilda fastighetsaffärer – Fabege har exempelvis avyttrat flera fastigheter som visat på stabilitet i fastighetsvärdena – men några större transaktioner har inte genomförts. På hyresmarknaden märks konjunkturnedgången främst genom att det tar längre tid till avslut i uthyrningarna. Hyresnivåerna är överlag fortsatt stabila på de delmarknader där Fabeges fastigheter är belägna.

Under första halvåret fortsatte den positiva trenden för Fabege avseende såväl överskottsgrad som förvaltningsresultat. Den fortsatt höga uthyrningsgraden, ett stabilt intäktstillflöde och en allt effektivare förvaltning har skapat goda förutsättningar för denna utveckling.

Med attraktiva fastigheter i rätt lägen i Stockholm, en gynnsam räntenivå och god tillgång på kapital har vi en stabil grund för att hantera konjunkturen och fortsätta den positiva utvecklingen av bolaget. Vi känner att vi har ett starkt utgångsläge och kommer att arbeta vidare med våra fokusområden för 2009: öka kvarsittningsgraden, förbättra överskottsgraden och bibehålla en stark balansräkning.

Christian Hermelin

Utvecklingen under andra kvartalet¹⁾

Lågkonjunkturen har inte haft någon märkbar effekt på Fabeges resultat, dock går affärsprocesserna något trögare, med längre tid till avslut. Aktiviteten på marknaden är fortsatt relativt hög. Fabeges nyuthyrning uppgick under kvartalet till 73 Mkr medan nettouthyrningen var 22 Mkr.

Fabege har starkt fokus på att vårda och utveckla sina kundrelationer. Vid omförhandlingar är målet att kunden ska stanna kvar inom Fabeges bestånd. Omförhandlingar har fortsatt givit ett litet positivt tillskott till hyresvärdet. Trots den svagare konjunkturen är hyresnivåerna på bolagets huvudmarknader fortsatt stabila.

Uthyrningsgraden var vid periodens utgång 92 procent.

Detta är Fabege

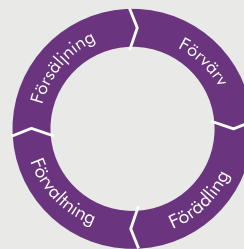
Ett starkt koncentrerat och fokuserat fastighetsbolag

Fabege erbjuder effektiva och hyresgästpassade lokaler för främst kontor men även butiker och andra verksamheter i Stockholmsområdet. Bolaget såväl förvaltar som förädlar och utvecklar fastigheter.

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 tillväxtpotentialer än befintliga förvaltningsfastigheter

Förvaltning

Kundnära förvaltning för att säkerställa hög uthyrningsgrad och öka driftnettot

Förädling

Utveckla potentialen i förädlings- och projektportföljen

Försäljning

Avyttra fastigheter med begränsade tillväxtpotentialer

Hyresintäkterna minskade till 548 Mkr (564) till följd av nettoförsäljning av fastigheter. I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent.

Resultat efter skatt ökade till 212 Mkr (135). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till –81 Mkr (–95) till följd av fortsatt press på fastighetsvärdena. Dessa har mötts av förädlingsvinster i projektportföljen.

Överskottsgraden uppgick till 68 procent (68).

Den genomsnittliga räntan i låneportföljen minskade med 31 punkter till 2,70 procent.

Substansvärdet per aktie uppgick per 30 juni till 65 kr (67) exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter.

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

Intäkter och resultat¹⁾

Resultat efter skatt uppgick till 131 Mkr (523) och resultat per aktie efter utspädning till 0,80 kr (3,10). Resultat före skatt uppgick till 311 Mkr (440).

Hysesintäkterna var 1 096 Mkr (1 125) och driftöverskottet 723 Mkr (726). Minskningen av hyresintäkter beror på nettoförsäljning av fastigheter.

För jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med 2 procent och driftöverskottet med 3 procent.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 12 Mkr (143). Orealiserade värdeförändringar uppgick till –200 Mkr (–7) till följd av ökade avkastningskrav i perifera lägen och i fastigheter där vakanser befaras öka. Värdeförändringar på räntederivat och aktier var 120 Mkr (–4) och räntenettet minskade till –311 Mkr (–388) till följd av sjunkande marknadsräntor. I räntenettet ingår en engångspost med –21 Mkr avseende ränta på erlagd skatt.

Skatt

Periodens skatt (aktuell och uppskjuten) uppgick till –180 Mkr (83). I beloppet ingår 98 Mkr betald skatt till följd av regeringsrättens beslut att inte lämna prövningstillstånd i ett skatteärende, vilket belastade resultatet under första kvartalet.

Kassaflöde

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 287 Mkr (419). Efter minskning av rörelsekapitalet med 61 Mkr (–1 721), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 348 Mkr (–1 302). Förvärv och investeringar i fastigheter översteg försäljningar med 163 Mkr (–712). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 185 Mkr (–590). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetald utdelning om 329 Mkr (670). Återköp av egna aktier uppgick till 0 Mkr (292). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 39 Mkr (85).

Finansiering

Fabège arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka har en genomsnittlig kapitalbindningstid om 6,3 år. Bolagets långgivare utgörs av de större nordiska bankerna. De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 19 031 Mkr (18 902). Förändringen i marknadsräntorna har inneburit att Fabeges genomsnittliga ränta under perioden har sjunkit från 3,01 procent till 2,63 procent exklusive och 2,70 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.

Räntan på 41 procent av Fabeges låneportfölj är bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 26 månader, inklusive effekter av derivatinstrument. Fabeges derivatportfölj uppgick per 2009-06-30 till 7 850 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. Derivatet 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 2009-06-30 till 357 Mkr. Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen, som är av redovisningskaraktär och ej kassaflödespåverkande, påverkar ej belåningsgraden.

Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån är 42 dagar. Kommande räntesänkningar får därmed snabbt genomslag på 59 procent av lånestocken.

Outnyttjade lånelöften uppgick per den 30 juni till 3 064 Mkr. Under perioden har ett låneavtal om 1 000 Mkr med förfall 2010 förlängts till 2011.

Fabège har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Under 2009 har mängden utestående certifikat ökat något och uppgick per 2009-06-30 till 1 171 Mkr.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 904 Mkr vars räntor om 10 Mkr aktiverats.

Ränteförfallostruktur per 2009-06-30

	Belopp Mkr	Snittränta %	Andel %
< 1 år	11 181	1,73	59
1–2 år	300	4,43	1
2–3 år	0	0	0
3–4 år	4 550	3,84	24
4–5 år	0	0	0
> 5 år	3 000	3,97	16
Totalt	19 031	2,63	100

Låneförfallostruktur per 2009-06-30

	Kreditavtal Mkr	Utnyttjat Mkr
Certifikatsprogram	5 000	1 171
< 1 år	1 067	47
1–2 år	5 900	5 070
2–3 år	4 000	4 000
3–4 år	4 875	3 829
4–5 år	2 000	700
> 5 år	4 253	4 214
Totalt	27 095	19 031

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

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 9 675 Mkr (9 873) och soliditeten till 32 procent (32).

Eget kapital per aktie uppgick till 59 kr (60). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 65 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 30 juni ägde Fabege 153 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,4 Mdr, en uthyrbar yta om 1,4 miljoner kvm och ett bokfört värde, inklusive projektfastigheter, om 29,5 Mdr.

Av hyresvärdet avsåg 96 procent kommersiella lokaler, främst kontor, medan 4 procent avsåg bostäder. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 92 procent (93). Vakansgraden i förvaltningsbeståndet var 7 procent.

Nyuthyrningen uppgick under perioden till 224 Mkr (125) medan nettouthyrningen var 99 Mkr (12). Uthyrningen av 43 000 kvm i Arenastaden i Solna till Vattenfall hade väsentlig påverkan på nettouthyrningen.

Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt (49 kontrakt om totalt 23 877 kvm) ökade med i genomsnitt 3 procent.

Marknadsutveckling

Effekterna av lågkonjunkturen märks genom längre ledtider i affärsprocesserna, ökad konkurrens om potentiella kunder och

Fastighetsbestånd 2009-06-30

Marknadssegment	30 juni 2009					jan–juni 2009		
	Antal fastigheter	Uthyrbar Yta Tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad %	Hyresintäkter Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav								
Förvaltningsfastigheter ¹⁾	88	1 061	23 125	1 977	93	918	-227	691
Förädlingsfastigheter ¹⁾	36	292	4 069	353	88	148	-66	82
Mark o projektfastigheter ¹⁾	29	88	2 274	52	62	13	-18	-5
Summa	153	1 441	29 468	2 382	92	1 079	-311	768
Varav Innerstaden	47	543	16 670	1 211	94	561	-140	421
Varav Solna	35	485	8 443	714	92	328	-84	244
Varav Hammarby Sjöstad	13	146	1 934	181	81	74	-29	45
Varav Södra Stockholm	11	46	674	60	72	24	-10	14
Varav Norra Stockholm	46	221	1 724	216	90	92	-48	44
Varav utanför Stockholm	1	0	23	0	0	0	0	0
Summa	153	1 441	29 468	2 382	92	1 079	-311	768

Kostnader för uthyrning, projektutveckling- och fastighetsadm. -51

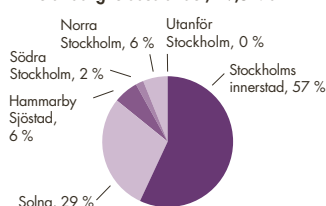
Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration. 717²⁾

¹⁾ Se definitioner på sid 11.

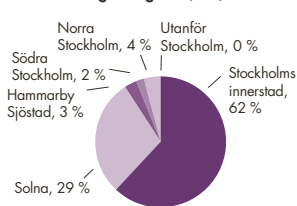
²⁾ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 2009-06-30 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 717 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 723 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari–juni 2009.

Fördelning av bokfört värde/marknadsvärde

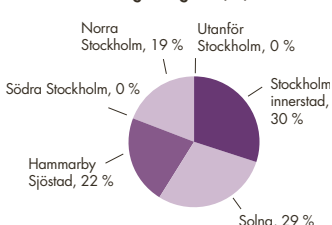
Hela fastighetsbeståndet, 29,5 Mdr



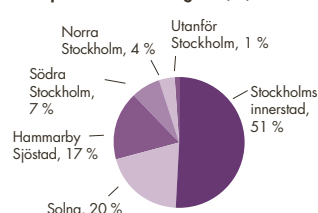
Förvaltningsfastigheter, 23,1 Mdr



Förädlingsfastigheter, 4,1 Mdr



Projekt- och Markfastigheter, 2,3 Mdr



fler befintliga kunder som vill anpassa ytorna efter konjunkturläget. Hyresnivåerna är dock överlag fortsatt stabila i Fabeges fastighetsbestånd och vakanserna är låga.

I *Stockholm City* är marknaden fortsatt stabil. Ett ökat utbud av lokaler, främst kring centralstationen, medför dock en ökad konkurrens. Fabeges utbud av lokaler är begränsat till följd av en låg vakans och koncentrerat till ett litet antal fastigheter.

På Fabeges övriga innerstadsdelmarknader *Kungsholmen* och *Södermalm* är marknadsläget relativt gott. Östra delen av Kungsholmen påverkas positivt av närheten till Centralstationen och framväxten stimuleras av ett förnyat västra City. Även för västra Kungsholmen är trenden positiv när området utvecklas och förnyas, men utbudet av lokaler är stort och konkurrensen hård. Marknaden på Södermalm, där Fabege äger två fastigheter, kan karakteriseras som stabil med låg vakansgrad.

I *Solna* är Fabeges viktigaste delmarknader Solna Business Park och Arenastaden (vid Solna Station). Det finns trots konjunkturedgången ett fortsatt intresse för att etablera kontor i Arenastaden, med närhet till den blivande nationalarenan Swedbank Arena och Skandinavians största köpcentrum Mall of Scan-

dinavia. I Solna Business Park är marknaden fortsatt god med en hög uthyrningsgrad.

I *Hammarby Sjöstad* är marknaden ännu under utveckling. Upprustningen och förnyelsen av det tidigare industriområdet gör det till ett allt mer attraktivt kontorsläge.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första halvåret avyttrades sju fastigheter för 618 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat före skatt om 12 mkr och ett resultat efter skatt om 15 Mkr. En fastighet förvärvades för 56 Mkr.

Värdetförändringar på fastigheter

Drygt 20 procent av fastigheterna har externvärderats per 30 juni 2009 och resterande har internvärderats med utgångspunkt i senaste värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 30 juni till 29,5 Mdr. Orealiserade värdetförändringar på fastigheter uppgick under perioden till -200 Mkr (-7). Negativa värdetförändringar avsåg ökade avkastningskrav i perifera lägen och i fastigheter där vakanser bedöms öka. Dessa har mötts av positiva värdetförändringar hänförliga till projektportföljen.

Fastighetsförsäljningar

Fastigheter	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Elefanten Mindre 1	Norrmalm	Kontor	4 825
Signalen 1	Södermalm	Kontor	3 263
Kvartal 2			
Adam och Eva 1	Norrmalm	Kontor	2 405
Hammarby-Smedby 1:464, del av	Upplands Väsby	Mark	0
Generatorn 17	Ulvsunda	Lager/industri	6 536
Sicklaön 145:13, 14, 15	Järla Sjö	Bostäder	210
Totalt fastighetsförsäljningar januari-juni 2009			17 239

Fastighetsförvärv

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

Pågående projekt >50 Mkr 2009-06-30, Mkr

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad %, Yta*	Bedömt hyresvärde	Bokfört värde 09-06-30	Beräknad investering	Varav upparbetat 09-06-30
Risinge 1 m fl	Bostäder	Tensta/Rinkeby	Q3 2009	53 400	100	53	469	333	323
Paradiset 29 (50 %)	Butik/Kontor/Garage	Stadshagen	Q3 2009	18 100	75	31	348	390	372
Bocken 35 och 46	Kontor	Norrmalm	Q4 2009	15 363	95	57	760	404	339
Päronet 8	Kontor	Solna Strand	Q1 2010	24 125	97	39	374	305	164
Summa				110 988	94	180	1 951	1 432	1 198
Övriga Projekt & Markfastigheter							1 166		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 226		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							6 343		

* Operativ uthyrningsgrad per 2009-07-03

För de största pågående projekten kan årshyran öka till 180 Mkr (fullt uthyrd) från 65 Mkr i löpande årshyra per 2009-06-30

Projekt och investeringar

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

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

Totalt uppgick investeringarna till 687 Mkr (857) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. De största investeringarna redovisas i tabell på sidan 5.

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, det vill säga kontors- och handelsfastigheten Lindhagen på Kungsholmen, fortgår projektet som planerat och butiksdelen kommer att öppna i augusti 2009. Under första halvåret har två större kontorsuthyrningar gjorts. IFS och Fazer har tecknat avtal om totalt 5 320 kvm. Samtliga butiksytor är nu uthyrda. Paradiset 29 har certifierats som GreenBuilding enligt EU-kommissionens GreenBuilding-program.

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

Personal

Vid periodens slut var 135 personer (140) anställda i Fabege-koncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 48 Mkr (58) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till –7 Mkr (–176). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 761 Mkr (1). Moderbolaget tillämpar RFR 2.2 ”Redovisning för juridiska personer” samt Årsredovisningslagen. (Se även resultat- och balansräkningen på sid 9.)

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 2009-06-30 till 4 929 400 aktier motsvarande 2,9 procent av antalet registrerade aktier.

Pågående skatteärenden

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabege-koncernen avseende att antal fastighetsförsäljningar via

Nu landar Lindhagen



Tillsammans med Peab uppför Fabege kontors- och handelsplatsen Lindhagen i Stadshagen, på västra Kungsholmen. Lindhagen kommer att inrymma butiksytor om cirka 13 000 kvm och cirka 10 500 kvm kontor samt parkering. Butikerna kommer att invigas i augusti 2009. Kontorsytorna färdigställs före årsskiftet.

kommanditbolag (se även pressmeddelande 2006-12-07). Den sammanlagda upptaxeringen uppgår per 30 juni 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 till Länsrätten.

Regeringsrätten har under andra kvartalet meddelat beslut i tre ärenden som avser andra bolag än Fabege. Det är Fabeges uppfattning att de inte går att tillämpa de avgöranden om förhandsbesked som har behandlats i Regeringsrätten på Fabeges ärenden eftersom de avviker ifrån varandra. Fabeges uppfattning är oförändrad att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare.

Fabège hyr ut till Net Entertainment



Net Entertainment har tecknat ett sjuårigt avtal om att hyra kontorslokaler om ca 2.500 kvadratmeter på Luntmakargatan 18 i Stockholm city.

Net Entertainment utvecklar programvara för kasinospel online. Företaget behöver större lokaler som bättre möter kraven i en tillväxtfas av företagets utveckling.

– Det främsta skälet till att vi valde Fabège som hyresvärd var den stora lyhörddhet och snabbhet som Fabège visade för våra lokalbehov, säger Bertil Jungmar, Finanschef, Net Entertainment. Vi behöver lokaler att växa i och som samtidigt stimulerar kreativitet, kommunikation samt effektivitet och flexibilitet.

Ingen reservering har gjorts i Fabèges balansräkning men beloppet betraktas, liksom i tidigare finansiella rapporter, till vidare som en eventalförpliktelse.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. 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).

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

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

Fabèges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

Redovisningsprinciper

Fabège 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 företagets tillgångar och skulder. Koncernen har inte tidigare redovisat några icke-ägartransaktioner över eget kapital varför denna uppdaterade standard för Fabèges del innebär att enbart benämningen på balansräkningen, resultaträkningen, förändring eget kapital och kassaflödesanalys för koncernen ändras. Rapporterna heter fortsättningsvis: 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. Fabège 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 Fabège. 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.

Rapportens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 10 juli 2009

Erik Paulsson
Ordförande

Sven-Åke Johansson
Vice ordförande

Göte Dahlin
Ledamot

Märtha Josefsson
Ledamot

Svante Paulsson
Ledamot

Mats Qviberg
Ledamot

Christian Hermelin
Verkställande direktör

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

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

Annette Kaunitz, kommunikationschef

Tel: 08-555 148 20, 0708-39 03 37

Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag, Mkr

	2009 apr-juni	2008 apr-juni	2009 jan-jun	2008 jan-jun	2008 jan-dec	Rullande 12 mån juli 08-juni 09
Hysesintäkter	548	564	1 096	1 125	2 214	2 185
Fastighetskostnader	-173	-182	-373	-399	-776	-750
Driftsöverskott	375	382	723	726	1 438	1 435
Överskottsgrad, %	68	68	66	65	65	66
Central administration och marknadsföring	-15	-15	-31	-32	-60	-59
Utdelningar	0	2	0	2	2	0
Räntenetto	-128	-196	-311	-388	-804	-727
Resultatandelar i intressebolag	-1	0	-2	0	-8	-10
Förvaltningsresultat	231	173	379	308	568	639
Realiserade värdeförändr. fastigheter	9	4	12	143	143	12
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-81	-95	-200	-7	-1 545	-1 738
Värdeförändr. räntederivat	121	17	114	2	-485	-373
Värdeförändr. aktier	0	-7	6	-6	-21	-9
Resultat före skatt	280	92	311	440	-1 340	-1 469
Aktuell skatt	0	-2	-98	-3	3	-92
Uppskjuten skatt	-68	45	-82	86	826	659
Periodens/Årets resultat	212	135	131	523	-511	-902
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	212	135	131	523	-511	-902
Resultat per aktie före utspädningseffekt, kr	1,30	0,81	0,80	3,11	-3,07	-5,48
Resultat per aktie efter utspädningseffekt, kr	1,29	0,81	0,80	3,10	-3,07	-5,48
Antal aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, miljoner	164,4	166,0	164,4	166,0	164,4	164,4
Antal aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, miljoner	165,4	167,0	165,4	167,0	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, miljoner	164,4	166,8	164,4	168,0	166,5	164,6
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, miljoner	165,4	167,9	165,4	169,1	167,5	166,6

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag, Mkr

	2009-06-30	2008-06-30	2008-12-31
Tillgångar			
Fastigheter	29 468	30 092	29 511
Övriga materiella anläggningstillgångar	2	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	448	371	586
Derivatinstrument	-	15	-
Omsättningstillgångar	364	1 192	388
Likvida medel	39	85	54
Summa tillgångar	30 321	31 758	30 542
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9 675	10 976	9 873
Avsättningar	581	1 230	624
Räntebärande skulder	19 031	18 757	18 902
Derivatinstrument	357	-	471
Ej räntebärande skulder	677	795	672
Summa eget kapital och skulder	30 321	31 758	30 542
Soliditet, %	32	35	32
Eventualförpliktelser	1 760	1 760	1 901

Rapport över förändring eget kapital, Mkr

	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare
Eget kapital 2008-01-01	11 415	11 415
Nyemission, konvertering skuldebrev	0	0
Kontantutdelning	-670	-670
Återköp egna aktier	-292	-292
Periodens resultat	523	523
Eget kapital 2008-06-30	10 976	10 976
Återköp egna aktier	-69	-69
Årets resultat	-1 034	-1 034
Eget kapital 2008-12-31	9 873	9 873
Kontantutdelning	-329	-329
Periodens resultat	131	131
Eget kapital 2009-06-30	9 675	9 675

Rapport över kassaflödesanalyser, Mkr

	2009 jan–juni	2008 jan–juni	2008 jan–dec
Driftsöverskott exkl. avskrivningar men inkl. central adm. och realiserade värdeförändringar fastigheter	704	840	1 517
Betalt finansnetto	-319	-418	-880
Betald inkomstskatt	-98	-3	3
Förändring övrigt rörelsekapital	61	-1 721	-1 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348	-1 302	-464
Investeringar och förvärv av fastigheter	-743	-1 058	-2 164
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	586	1 788	1 942
Övriga investeringar (netto)	-6	-18	5
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-163	712	-217
Utdelning till aktieägarna	-329	-670	-670
Återköp egna aktier	0	-292	-361
Förändring räntebärande skulder	129	1 562	1 691
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200	600	660
Förändring likvida medel	-15	10	-21
Likvida medel vid periodens början	54	75	75
Likvida medel vid periodens slut	39	85	54

Nyckeltal ¹⁾

	2009 jan–juni	2008 jan–juni	2008 jan–dec
Finansiella			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	4,2	5,6	-1,7
Avkastning på eget kapital, %	2,7	9,3	-4,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	1,9
Soliditet, %	32	35	32
Belåningsgrad fastigheter, %	65	62	64
Skuldsättningsgrad, ggr	2,0	1,7	1,9
Aktierelaterade			
Periodens resultat per aktie, kr	0,80	3,10	-3,07
Eget kapital per aktie, kr	59	66	60
Kassaflöde per aktie, kr	1,81	2,67	4,33
Antal utestående aktier vid periodens utgång före utspädningseffekt, tusental	164 382	165 981	164 382
Antal utestående aktier vid periodens utgång efter utspädningseffekt, tusental	165 449	167 048	165 449
Genomsnittligt antal aktier före utspädningseffekt, tusental	164 382	168 005	166 459
Genomsnittligt antal aktier efter utspädningseffekt, tusental	165 449	169 073	167 526
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	153	159	157
Fastigheternas bokförda värde, mkr	29 468	30 092	29 511
Uthyrbar yta, kvm	1 441 000	1 464 000	1 454 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	93
Överskottsgrad, %	66	65	65

¹⁾ Vid beräkning av nyckeltal per aktie har utspädningseffekter av potentiella stamaktier beaktats. Per 2009-06-30 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–juni	2008 jan–juni	2008 jan–dec
Intäkter	48	58	108
Kostnader	-84	-99	-181
Finansnetto	-91	-131	554
Värdeförändr. räntederivat	114	2	-485
Värdeförändr. aktier	6	-6	-21
Resultat före skatt	-7	-176	-25
Skatt	1	45	254
Periodens/Årets resultat	-6	-131	229

Balansräkningar i sammandrag, Mkr

	09-06-30	08-06-30	08-12-31
Andelar i koncernföretag	14 240	15 116	14 987
Övriga anläggningstillgångar	39 028	33 665	21 246
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>38 584</i>	<i>33 415</i>	<i>20 788</i>
Övriga omsättningstillgångar	18	87	39
Likvida medel	28	68	43
Summa tillgångar	53 314	48 936	36 315
Eget kapital	9 947	9 738	10 282
Avsättningar	62	63	63
Långfristiga skulder	42 365	34 757	24 980
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>24 113</i>	<i>20 283</i>	<i>6 725</i>
Kortfristiga skulder	940	4 378	990
Summa eget kapital och skulder	53 314	48 936	36 315

Segmentsredovisning i sammandrag, Mkr

	Förvaltnings- fastigheter 2009 jan–jun	Projekt/ förädlings- fastigheter 2009 jan–jun	Totalt Fabege 2009 jan–jun	Förvaltnings- fastigheter 2008 jan–jun	Projekt/ förädlings- fastigheter 2008 jan–jun	Totalt Fabege 2008 jan–jun
Hysesintäkter	936	160	1 096	967	158	1 125
Fastighetskostnader	-287	-86	-373	-317	-82	-399
Driftsöverskott	649	74	723	650	76	726
Överskottsgrad, %	69	46	66	67	48	65
Central administration och marknadsföring	-25	-6	-31	-26	-6	-32
Utdelningar	-	-	-	2	-	2
Räntenetto	-247	-64	-311	-330	-58	-388
Resultatandelar i intressebolag	-	-2	-2	-	-	-
Förvaltningsresultat	378	1	379	296	12	308
Realiserade värdeförändr. fastigheter	4	8	12	49	94	143
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-197	-3	-200	-123	116	-7
Värdeförändr. räntederivat	89	25	114	3	-1	2
Värdeförändr. aktier	5	1	6	-6	0	-6
Resultat efter före skatt	279	33	311	219	221	440
Aktuell skatt	-98	-	-98	-3	-	-3
Uppskjuten skatt	-66	-16	-82	30	56	86
Periodens/Årets resultat	114	17	131	246	277	523
Summa Tillgångar	23 795	6 526	30 321	25 946	5 812	31 758
varav fastigheter	23 125	6 343	29 468	24 584	5 508	30 092
Summa Skulder	23 795	6 526	30 321	25 946	5 812	31 758

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

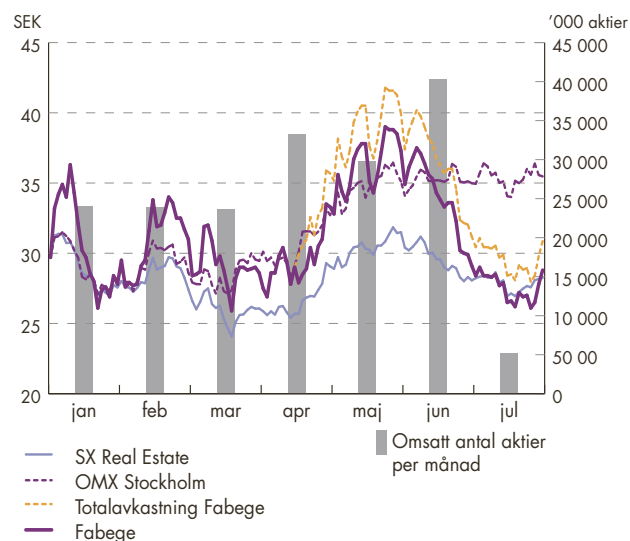
Hysesintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orrealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment 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 30 juni 2009

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital och röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,2
Investment AB Öresund	12 187 670	7,4
Barclays Global Investors	8 924 247	5,4
Danske Invest fonder (Sverige)	5 574 291	3,4
Swedbank Robur fonder	4 032 908	2,5
Länsförsäkringar fonder	3 894 211	2,4
Nordea fonder	3 873 009	2,4
SEB fonder	3 822 536	2,3
Swedbank Robur fonder	2 814 987	1,7
Qviberg, Mats med familj	2 808 636	1,7
Övriga utländska ägare	35 758 097	21,8
Övriga ägare	57 400 470	34,9
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–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

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

Förvaltningsfastigheter

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

Förädlingsfastigheter

Fastigheter med pågående eller planerad om eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens 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

Kontraktsvärde 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.

Kontraktsvärde

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 före skatt 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