

# 2011

## Bokslutskommuniké

- Nettouthyrningen uppgick till 130 Mkr (27).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 564 Mkr (782) och hyresintäkterna uppgick till 1 804 Mkr (2 007). Förändringen mot föregående år beror på nettoförsäljning av fastigheter och högre marknadsräntor.
- Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 093 Mkr (843) och på räntederivat till -397 Mkr (106).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 1 141 Mkr (1 697), motsvarande 7:01 kr per aktie (10:38).
- Soliditeten uppgick oförändrat till 39 procent och belåningsgraden minskade till 57 procent.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3:00 kr per aktie (3:00).

### Nyckeltal, Mkr

	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Hyresintäkter	458	487	1 804	2 007
Drifts- och centrala kostnader	-156	-180	-640	-721
Finansnetto (exkl. värdeförändringar)	-141	-125	-600	-504
Förvaltningsresultat	161	182	564	782
Värdeförändringar	269	423	853	1 147
Skatt	-17	1	-276	-232
Resultat efter skatt	413	606	1 141	1 697
Överskottsgrad, %	69	66	68	67
Soliditet, %	-	-	39	39
Eget kapital per aktie, kr	-	-	73	69
Avkastning på eget kapital, %	-	-	9,9	16,0

# Vd-kommentar

**2011 var ett bra år för Fabege! Den höga nettouthyrningen under året började successivt ge intäkstillväxt. Till största delen faller dock resultatet av årets prestationer ut genom intäkstillväxt 2012–2013. Värde tillväxten i fastighetsportföljen var god och fastighetsaffärerna under året bidrog positivt till resultatet. Sammantaget är jag mycket nöjd med att såväl fastighetsförvaltning som förädling och transaktioner bidrog till det totala resultatet.**

Den goda efterfrågan på hyresmarknaden och vårt fokus på att behålla kunderna bidrog till hög nettouthyrning. Det medförde ökad uthyrningsgrad och hyrestillväxt samtidigt som det gav oss möjlighet att genom projektutveckling skapa betydande värden. Under året minskade vi projektrisken genom att teckna flera stora och viktiga hyresavtal och genom att vi höll en hög takt i utvecklingen av projektportföljen. Genom positiv nettouthyrning och förädling av fastighetsportföljen skapade vi förutsättningar för god tillväxt i intäkter och värden framöver. Jag är särskilt nöjd med att se att våra medarbetares insatser gör skillnad.

Genom årets investeringar och fastighetsaffärer fortsatte Fabege satsningen på de prioriterade delmarknaderna. Samtliga delmarknader hade en positiv utveckling under 2011. Särskilt glädjande var den positiva utvecklingen i Arenastaden. 2012

färdigställs Swedbank Arena och Vattenfall flyttar till området.

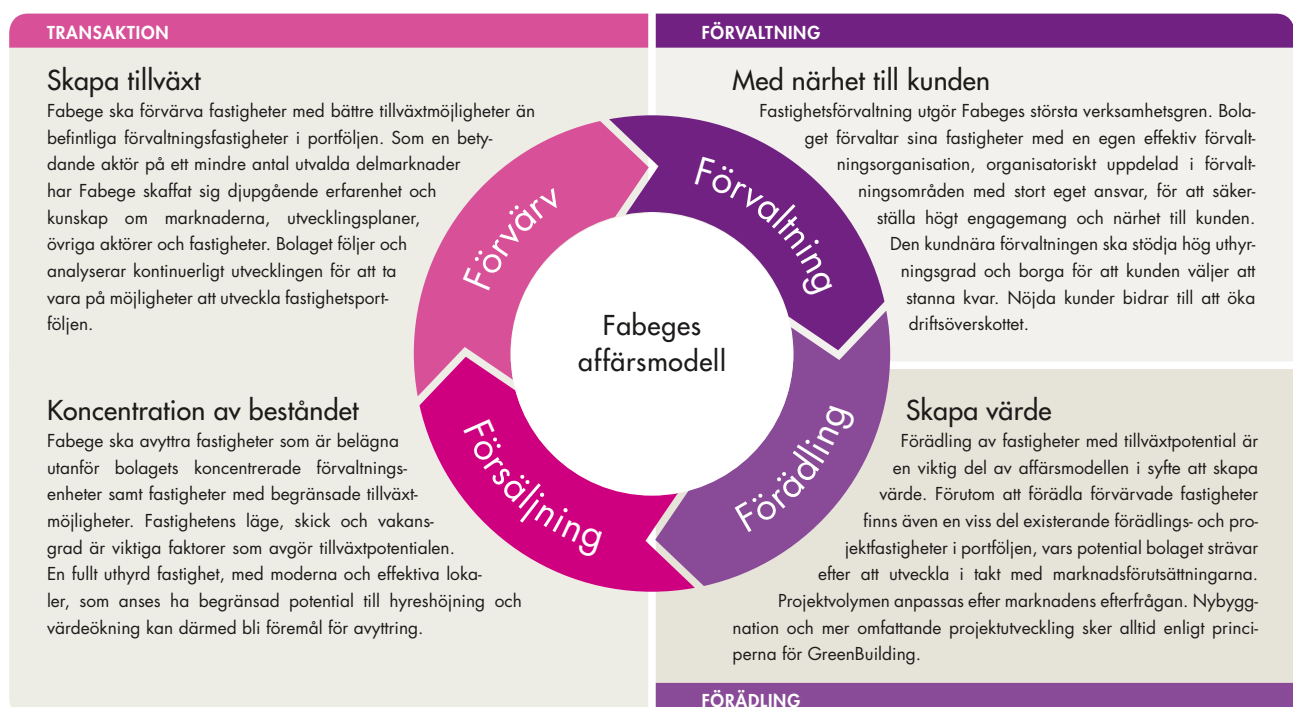
Det nyligen tecknade avtalet avseende etablering av Mall of Scandinavia innebär att stadsdelen nu tar fastare form och vi förutser ett ökat intresse för kontorsetablering i området. För Fabege innebär det en snabbare utbyggnad av området och högre värde tillväxt. Med detta har vi lagt en god grund för Arenastaden som konkurrenskraftigt alternativ till innerstaden.

Konjunkturutsikterna har försämrats under året och osäkerheten om utvecklingen framöver är stor. Än i skrivande stund upplever jag dock en fortsatt god efterfrågan på hyresmarknaden. Stockholms tillväxt och pågående dialoger bär för bra nettouthyrning också under 2012. Vi kommer att ha en bra tillväxt i hyresintäkter och förvaltningsresultat under de två närmaste åren. Fabege är väl rustat med en stark balansräkning och



en välbelägen fastighetsportfölj med god utvecklingspotential.

CHRISTIAN HERMELIN  
*Verkställande direktör*



# Resultat<sup>2)</sup>

## Kvartalet i korthet<sup>1)</sup>

### KVARTAL 4 OKTOBER–DECEMBER 2011

- Hyresmarknaden var fortsatt stark under fjärde kvartalet med hög aktivitet och efterfrågan.
- Nyuthyrningen uppgick till 80 Mkr (53). Under kvartalet tecknades flera stora hyresavtal i projektportföljen. Största hyresgästen Nasdaq OMX förlängde sitt avtal till 2020 och minskade samtidigt totalytan i kontraktet. Trots att detta innebar en avflyttning på 28 Mkr uppgick nettouthyrningen för kvartalet till 19 Mkr (21).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 161 Mkr (182) till följd av en minskning av fastighetsbeståndet och högre marknadsräntor.
- Överskottsgraden uppgick till 69 procent (66).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 134 Mkr till följd av fallande långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 413 Mkr (606).
- Under kvartalet genomfördes fyra fastighetsförsäljningar och tre fastighetsförvärv.

<sup>1)</sup>Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden oktober–december 2010 och för balansposter per 31 december 2010.

Under året började den positiva nettouthyrningen få effekt i resultaträkningen och värdetillväxten var fortsatt positiv både i projektportföljen och i förvaltningsbeståndet.

### INTÄKTER OCH RESULTAT

Årets resultat uppgick till 1 141 Mkr (1 697). Till följd av ett mindre fastighetsbestånd, högre marknadsräntor och ett större undervärde i räntederivatportföljen minskade resultatet i jämförelse med föregående år. Resultatet efter skatt per aktie uppgick till 7:01 kr (10:38).

Hyresintäkterna var 1 804 Mkr (2 007) och driftsöverskottet 1 227 Mkr (1 348). Minskningen av hyresintäkter berodde på nettoförsäljning av fastigheter. Överskottsgraden ökade till 68 procent (67). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 1 procent medan driftsöverskottet ökade med cirka 2 procent. Den positiva nettouthyrningen kommer successivt under 2012 och början av 2013 få genomslag på uthyrningsgraden och tillväxten i hyresintäkterna.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 173 Mkr (237) och realiserade värdeförändringar uppgick till 1 093 Mkr (843). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 675 Mkr var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring med 418 Mkr vilket var mer än väl i nivå med Fabeges avkastningskrav om 20 procent på investerat kapital. Resultatandelar i intressebolag uppgick till 9 Mkr (18). Värdeförändringar på räntederivat och aktier var -413 Mkr (67) och räntenettot ökade till -609 Mkr (-522) främst till följd av högre marknadsräntor (se avsnittet Finansiering).

### SKATT

Årets skatt uppgick till -276 Mkr (-232). Skatten beräknades med 26,3 procent på löpande beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skattekostnad om -7 Mkr. Redovisningen av skatt avseende tidigare ej värderade underskott medförde en skatteintäkt om 60 Mkr i fjärde kvartalet.

### Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan–dec 2011	jan–dec 2010
Förvaltningsresultat	581	768
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	675	579
<b>Bidrag Förvaltning</b>	<b>1 256</b>	<b>1 347</b>
Förvaltningsresultat	-17	14
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	418	264
<b>Bidrag Förädling</b>	<b>401</b>	<b>278</b>
<b>Bidrag Transaktion</b> (Realiserade värdeförändringar)	<b>173</b>	<b>237</b>
Värdeförändringar derivat och aktier	-413	67
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 417</b>	<b>1 929</b>

### KASSAFLÖDE

Resultatet gav ett likviditetstillskott om 744 Mkr (1 015). Efter minskning av rörelsekapitalet med 1 198 Mkr (-1 099), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 1 946 Mkr (-84). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 1 527 Mkr (-2 837). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om 419 Mkr (2 753). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetald utdelning om 489 Mkr (329). Återköp av egna aktier uppgick till 38 Mkr (61). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 74 Mkr (73).

### FINANSIERING

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 december 2011 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,9 år. Bolagets långivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 16 755 Mkr (16 646), med en genomsnittlig ränta om 3,72 procent exklusive och 3,80 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften.

För 75 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Den genomsnittliga räntebindnings-

<sup>2)</sup>Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2010 och för balansposter per 31 december 2010.

## Ränteförfallostruktur per 31 december 2011

	Belopp, Mkr	Snitt- ränta,%	Andel, %
< 1 år	4 027	5,64*	24
1-2 år	1 850	3,70	11
2-3 år	1 178	2,45	7
3-4 år	0	0,00	0
4-5 år	4 200	2,71	25
> 5 år	5 500	3,36	33
<b>Totalt</b>	<b>16 755</b>	<b>3,72</b>	<b>100</b>

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

## Låneförfallostruktur per 31 december 2011

	Kredit- avtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	1 719
< 1 år	2 034	1 514
1-2 år	5 540	3 440
2-3 år	329	329
3-4 år	5 040	3 735
4-5 år	2 041	2 041
> 5 år	4 976	3 977
<b>Totalt</b>	<b>24 960</b>	<b>16 755</b>

## Fastighetsförsäljningar jan-dec 2011

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Bocken 51	Norrmalm	Bostäder	2 438
Grimbergen	Belgien	Mark	0
<b>Kvartal 2</b>			
Induktorn 33	Bromma	Industri/Lager	17 415
Märsta 15:5	Märsta	Mark	0
Sicklaön 392:1	Danvikstull	Mark	0
Uarda 2	Arenastaden	Mark	0
<b>Kvartal 3</b>			
Näsby 4:1472	Tyresö	Mark	0
<b>Kvartal 4</b>			
Käkenhusen 38	Östermalm	Kontor/Butik	6 688
Påsen 8	Hammarby	Industri/Lager	3 096
Racketen 11	Alvik	Mark	0
Styckjunkaren 4	Huvudsta	Mark	0
<b>Totalt</b>			<b>29 637</b>

## Fastighetsförvärv jan-dec 2011

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Pyramiden 3	Arenastaden	Mark	0
Signalen 3	Arenastaden	Mark	0
<b>Kvartal 4</b>			
Farao 8	Arenastaden	Kontor	5 774
Farao 19	Arenastaden	Mark	0
Nationalarenan 8	Arenastaden		0
<b>Totalt</b>			<b>5 774</b>

tiden uppgick till 3,6 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 52 dagar. Fabege valde i augusti att räntesäkra del av låneportföljen. Bolagets derivatportfölj bestod per årsskiftet av ränteswapavtal om totalt 5 000 Mkr, varav 1 000 Mkr på tre år, 1 500 Mkr på vardera fem och sju år och 1 000 Mkr på tio år samt en fast årlig ränta mellan 2,18 och 2,73 procent. Vidare har Fabege stängningsbara swapar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent och förfall mellan 2013 och 2018.

Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 december 2011 till 664 Mkr (267). Derivatportföljen har värderats till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I december lanserade Fabege ett obligationsprogram med en total ram om 5 000 Mkr, via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFFAB). Genom programmet lånade Fabege 289 Mkr på kapitalmarknaden. SFFAB:s första emission gjordes som en treårig obligation om totalt 650 Mkr, varav 400 Mkr med fast ränta om 3,65 procent och 250 Mkr med rörlig ränta. Obligationerna är

säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFFAB ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs, Peab och Brinova. Fabeges ägarandel uppgår till 30 procent. Avsikten är att bredda basen i bolagets finansiering med en ny finansieringskälla.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per årsskiftet till 1 719 Mkr, att jämföras med 2 249 Mkr vid ingången av året. Certifikatsmarknaden har förbättrats under inledningen av 2012 och utestående belopp uppgick per den 20 januari till 2 115 Mkr. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 december 2011 till 3 205 Mkr.

I den totala lånevolymen ingick lånebelopp för projekt med 939 Mkr, vars räntor om 27 Mkr har aktiverats.

I räntenettet ingår kostnader av engångskaraktär om 6 Mkr.

## FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 11 890 Mkr (11 276) och soliditeten till 39 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 73 kr (69). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 84 kr (77).

# Verksamheten

Hyresmarknaden utvecklades väl under hela året med hög aktivitet och efterfrågan trots höstens oro i omvärlden. För Fabege innebär det hög nettouthyrning, förbättrad uthyrningsgrad och ökade hyresnivåer. Även transaktionsmarknaden var fortsatt stark, dock minskade aktiviteten under fjärde kvartalet. Fabeges transaktionsverksamhet gav ett väsentligt bidrag till det totala resultatet.

## FABEGES FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader. Den 31 december 2011 ägde Fabege 97 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 29,2 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 6,4 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet

inklusive projektfastigheter uppgick till 90 procent (88). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 92 procent (91).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 241 Mkr (211) medan nettouthyrningen var 130 Mkr (27). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 7 procent. Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var mycket framgångsrikt. Under året tecknades flera stora kontrakt i projektfastigheter varav de största avsåg Svea Ekonomi (24 Mkr), Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (18 Mkr)

samt Tastsinn (18 Mkr). Flera viktiga omförhandlingar och förlängningar av befintliga avtal genomfördes, bland annat med Fabeges största kund Nasdaq OMX.

## FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under året avyttrades elva fastigheter för 936 Mkr. Försäljningarna gav ett resultat om 173 Mkr före skatt och 166 Mkr efter skatt.

Fem fastigheter förvärvades för totalt 518 Mkr, samtliga i Arenastaden. Fyra av fastigheterna är obebyggda och omfattar markareal om totalt cirka 25 000 kvm och kan utvecklas för främst kontor men även för handel och boende. Den femte fastigheten är en kontorsfastighet om cirka 10 000 kvm som väl kompletterar Fabeges befintliga bestånd i området.

## VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

26 procent av fastigheterna externvärderades per 31 december 2011 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste värdering. Hela fastighetsbeståndet externvärderades minst en gång per år. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 31 december 2011 till 29,2 Mdkr (27,0).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 093 Mkr (843). Avkastningskraven sjönk något under året och det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen uppgick till 5,7 procent (6,0).

Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 675 Mkr (579) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 418 Mkr (264).

## PROJEKT OCH INVESTERINGAR

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

Totalt uppgick investeringarna under året till 1 457 Mkr (907) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader.

## Avslutade projekt

Under första kvartalet 2011 färdigställdes projekten i fastigheterna Fräsaren 10, Solna Business Park (uthyrd till Vectura och Axfood) samt Farao 20, Arenastaden

(uthyrd till Egmont och Fabege) och fastigheterna överfördes till förvaltningsbeståndet.

## Större pågående projekt

Projektet i fastigheten Uarda 5 Arenastaden, avseende uppförande av Vattenfalls nya huvudkontor löper på enligt plan. För närvarande pågår arbeten med fasader och invändiga arbeten. Första kontorsplanen är färdigställda.

Kontorsprojektet i fastigheten Bocken 39, Lästmakargatan 20, går mot sitt slut. I de uthyrda lokalerna har hyresgästerna flyttat in. Hyresgäst Anpassningar i de outhyrda lokalerna kvarstår. Fastigheten kommer att överföras till Förvaltning under Q1 2012.

I fastigheten Klamparen 10, Fleminggatan 12, har Skolverket flyttat in. Samtidigt löper arbetet på med anpassning för resterande hyresgäster med planerad inflyttning under 2012. Fastigheten är nu uthyrd till 72 procent. Detaljplanarbetet för att möjliggöra påbyggnad fortgår.

I Apotekaren 22, Tulegatan/Rådsmansgatan, har Björn Borg AB flyttat in. Anpassning för övriga hyresgäster med inflyttning under 2012 pågår. Uthyrningsgraden i projektet uppgår nu till 57 procent och uthyrningsarbetet av övriga vakanta ytor fortlöper med flera intressanta dialoger.

Kontorsprojektet i Uarda 1 (Sjökvarteret), Arenastaden, löper också på som planerat. För närvarande pågår arbete med stommar och fasader. Fastigheten ska vara färdigställd för inflyttning i början av Q4 2012. Uthyrningsgraden uppgår till 66 procent.

## Arenastadens utveckling

Under året har utvecklingen gått framåt i Arenastaden. Produktionen av Swedbank Arena pågår med full kraft. Arenan kommer att invigas hösten 2012. Fabeges delägda bolag Råsta Holding sålde i december byggrätten för handelsanläggningen till Unibail-Rodamco, vilket innebär att byggnation av Mall of Scandinavia påbörjas 2012. Detta tillskott till utvecklingen av Arenastaden betyder mycket för Fabeges fortsatta utveckling av kontorsbyggrätter och befintliga kontorsfastigheter i Arenastaden. Fabege äger cirka 200 000 kvm befintlig kontorsyta och 180 000 kvm byggrätter i området. Via konsortiet ägs ytterligare cirka 360 000 kvm byggrätter.

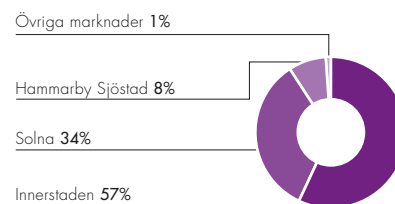
## SEGMENTRAPPORTERING

Under första halvåret överfördes tre projektfastigheter från Förädling till Förvaltning.

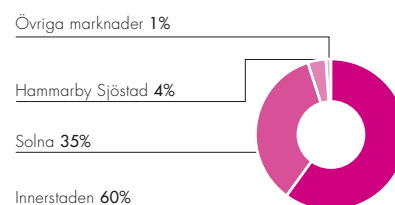
## Fördelning av marknadsvärde

31 december 2011

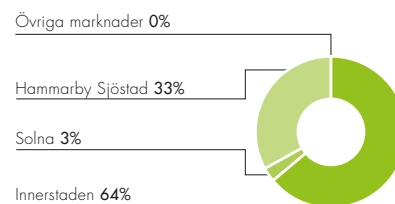
Hela fastighetsbeståndet 29,2 Mdkr



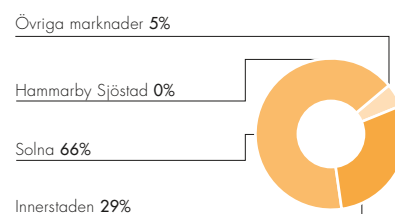
Förvaltningsfastigheter 22,8 Mdkr



Förädlingsfastigheter 3,7 Mdkr



Projektfastigheter 2,7 Mdkr



Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 111 Mkr (1 233) motsvarande 69 procent överskottsgrad (68). Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (91). Förvaltningsresultatet uppgick till 581 Mkr (768). Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 763 Mkr (794).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 116 Mkr (115) motsvarande 62 procent överskottsgrad (57). Förvaltningsresultatet uppgick till -17 Mkr (14). Skillnaden mot föregående år beror på att kassaflödet kan variera stort i projekt- och förädlingsfastigheter. Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 503 Mkr (286).

## Pågående projekt >50 Mkr

31 december 2011

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrnings- bar yta, kvm	Uthyrnings- grad, %, yta <sup>1)</sup>	Bedömt hyresvärde, Mkr <sup>2)</sup>	Bokfört värde, Mkr	Beräknad investering, Mkr	Varav upparbetat, Mkr
Apotekaren 22 <sup>3)</sup>	Kontor	Norrmalm	Q4-2012	31 599	76	90	1 126	204	79
Bocken 39 <sup>3)</sup>	Kontor	Östermalm	Q4-2011	19 909	80	75	1 160	149	140
Klamparen 10	Kontor	Kungsholmen	Q2-2012	22 530	72	66	713	233	140
Uarda 1 <sup>3)</sup>	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	41 079	60	78	455	533	157
Uarda 5	Kontor	Arenastaden	Q3-2012	44 500	100	106	940	1 050	642
<b>Summa</b>				<b>159 617</b>	<b>78</b>	<b>415</b>	<b>4 394</b>	<b>2 169</b>	<b>1 158</b>
Övriga Mark och Projektfastigheter							577		
Övriga Förädlingsfastigheter							1 406		
<b>Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter</b>							<b>6 377</b>		

<sup>1)</sup> Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2011.

<sup>2)</sup> För de största pågående projekten kan årshyran öka till 415 Mkr (fullt uthyrd) från 132,4 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2011.

<sup>3)</sup> Uppgifterna om yta, hyresvärde och bokfört värde avser hela fastigheten. Investeringen avser endast en del av fastigheten.

## Fastighetsbestånd

31 december 2011

	31 december 2011					1 januari – 31 december 2011		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde <sup>2)</sup> , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighets- kostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
<b>Fastighetsinnehav</b>								
Förvaltningsfastigheter <sup>1)</sup>	70	929	22 773	1 803	92	1 600	-399	1 201
Förädlingsfastigheter <sup>1)</sup>	9	126	3 692	235	76	169	-50	119
Mark och projektfastigheter <sup>1)</sup>	18	52	2 685	60	69	19	-11	8
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>1 107</b>	<b>29 150</b>	<b>2 098</b>	<b>90</b>	<b>1 788</b>	<b>-460</b>	<b>1 328</b>
Varav Innerstaden	38	497	16 809	1 181	92	1 028	-266	762
Varav Solna	37	455	9 856	720	88	598	-137	461
Varav Hammarby Sjöstad	13	130	2 215	178	84	144	-51	93
Varav Övriga	9	25	270	19	88	18	-6	12
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>1 107</b>	<b>29 150</b>	<b>2 098</b>	<b>90</b>	<b>1 788</b>	<b>-460</b>	<b>1 328</b>
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-105
<b>Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration</b>								<b>1 223<sup>3)</sup></b>

<sup>1)</sup> Se definitioner på sidan 9.

<sup>2)</sup> Hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 98 Mkr ej avräknade.

<sup>3)</sup> Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 december 2011 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 223 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 227 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-december 2011.

## Segmentrapportering i sammandrag<sup>1)</sup>

Belopp i Mkr	Förvaltning jan-dec 2011	Förädling jan-dec 2011	Totalt jan-dec 2011	Förvaltning jan-dec 2010	Förädling jan-dec 2010	Totalt jan-dec 2010
Hyresintäkter	1 618	186	1 804	1 806	201	2 007
Fastighetskostnader	-507	-70	-577	-573	-86	-659
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 111</b>	<b>116</b>	<b>1 227</b>	<b>1 233</b>	<b>115</b>	<b>1 348</b>
Överskottsgrad, %	69	62	68	68	57	67
Central administration och marknadsföring	-51	-12	-63	-50	-12	-62
Räntenetto	-486	-123	-609	-432	-90	-522
Resultatandelar i intressebolag	7	2	9	17	1	18
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>581</b>	<b>-17</b>	<b>564</b>	<b>768</b>	<b>14</b>	<b>782</b>
Realiserade värdetförändringar fastigheter	88	85	173	215	22	237
Orealiserade värdetförändringar fastigheter	675	418	1 093	579	264	843
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>1 344</b>	<b>486</b>	<b>1 830</b>	<b>1 562</b>	<b>300</b>	<b>1 862</b>
Värdetförändringar räntederivat och aktier			-413			67
<b>Resultat före skatt</b>			<b>1 417</b>			<b>1 929</b>
Fastigheter, marknadsvärde	22 773	6 377	29 150	21 453	5 516	26 969
Uthyrningsgrad, %	92	75	90	91	69	88

<sup>1)</sup> Se definitioner på sidan 9.

# Övrig finansiell information

## PERSONAL

Vid årets slut var 122 personer (126) anställda i Fabekongcernen.

## MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 102 Mkr (102) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 389 Mkr (-150). I finansnettot ingår utdelningar till moderbolaget om 2 000 Mkr (0). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 5 Mkr (-30).

Moderbolaget tillämpar RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen. (Se även resultat och balansräkning på sidan 11).

## FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2011 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 755 000 aktier återköpts till en snittkurs om 51:03 kronor. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2011 till 3 166 488 aktier motsvarande 1,9 procent av antalet registrerade aktier.

## STYRELSENS FÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2012

Styrelsen kommer att föreslå årsstämman (den 29 mars 2012) att besluta om:

- Kontantutdelning om 3:00 kr per aktie, totalt 487 Mkr.
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma återköpa Fabekongcern-aktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

## PÅGÅENDE SKATTEÄRENDEN

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabekongcernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även pressmeddelande december 2006 samt Fabekongcerns årsredovisning 2010 sidan 53). Affärerna härrör från Tornet, gamla Fabekongcern och Wihlborgs under åren 2003–2005. Den sammanlagda upptaxeringen uppgick per 31 december 2011 till 8 368 Mkr. Besluten

har medfört sammanlagda skattekrav om 2 214 Mkr plus skattetillägg om 164 Mkr, det vill säga totalt 2 378 Mkr exklusive ränta. Upplupen ränta uppgick per 31 december 2011 till 303 Mkr. Sammanfattningsvis bestrider Fabekongcern starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och besluten har överklagats.

Under våren 2011 meddelade Förvaltningsrätten dom i samtliga Fabekongcerns då pågående skatteärenden. Domarna innebar att Förvaltningsrätten biföll Skatteverkets framställan om att Fabekongcern ska beskattas med stöd av skatteflyktslagen. Samtliga domar har överklagats till Kammarrätten och Fabekongcern har beviljats anstånd med betalning av skatten till dess Kammarrätten avgett dom. Kammarrätten har vilandeförklarat samtliga ärenden i avvaktan på Regeringsrättens prövning av Skatterättsnämndens förhandsbesked i det så kallade "Cypernärendet". Under fjärde kvartalet 2011 tillkom ytterligare ärenden för prövning rörande skatteflykt i Förvaltningsrätten. Samtliga affärer som Fabekongcernen gjort med så kallad Hollandslösning är därmed föremål för prövning. Fabekongcern gör bedömningen att Skatteverket inte kommer att ställa ytterligare krav och att beloppen avseende upptaxering och skattekrav ovan därmed inte kommer att öka.

Fabekongcern anser att Skatteverket och Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domsluten därmed är felaktiga – en bedömning som delas av Fabekongcerns rådgivare i ärendena. Fabekongcern bedömer, med hög sannolikhet, att Kammarrätten kommer att ändra Förvaltningsrättens domar till Fabekongcerns fördel. Fabekongcerns uppfattning är oförändrat att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna, Skatteverkets argumentation och Förvaltningsrättens domar.

Ingen reservering har gjorts i Fabekongcerns 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. En mer utförlig beskrivning framgår av riskavsnittet i årsredovisningen 2010 (sidorna 9–10). Förändringarnas effekt på kongcernens resultat redovisas i känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2010 (sidan 52).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på kongcernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår av känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2010 (sidan 52).

Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabekongcerns hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2010 (sidorna 10–11 och 64).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2010. Fabekongcerns mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

## UTSIKTER INFÖR 2012

Såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad har stärkts under 2011. Utvecklingen av beståndet och den goda nettouthyrningen innebär att Fabekongcern kan fortsätta att skapa och leverera resultatbidrag från alla affärsmodellens delar, det vill säga förvaltning, förädling och transaktion. Vi ser fram emot ett fortsatt gott resultat 2012 med:

- Stärkt kassaflöde i förvaltningsbeståndet.
- Fortsatt hög takt i utveckling av beståndet.
- Värdetillväxt genom projekt och bra fastigheter i bra lägen.

Osäkerheten om konjunkturutvecklingen är stor men Fabekongcern är väl rustad med en stark balansräkning och en välbelägen fastighetsportfölj med god utvecklingspotential.

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderings-

metoder som i den senaste årsredovisningen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm den 2 februari 2012



CHRISTIAN HERMELIN  
Verkställande direktör

## GRANSKNINGSBERÄTTELSE

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2011 till 31 december 2011. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

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

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

### Slutsats

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

Stockholm den 2 februari 2012  
Deloitte AB

Svante Forsberg  
*Auktoriserad revisor*

## Följ utvecklingen på webben!

Varmt välkommen att besöka Fabeges webbplats som är en av våra främsta kanaler för information om företaget och vår verksamhet. Målsättningen är att kontinuerligt förse dig med aktuell och relevant information.

Webbplatsen innehåller information om företaget, dess verksamhet och strategier. Där finns även finansiell information, aktiedata, information om våra fastigheter och pågående projekt och mycket annat. Här finns möjlighet att söka bland våra lediga lokaler och hyresgäster hittar enkelt kontaktuppgifter eller annan information som är kopplad till den fastighet de sitter i.



## Kalender

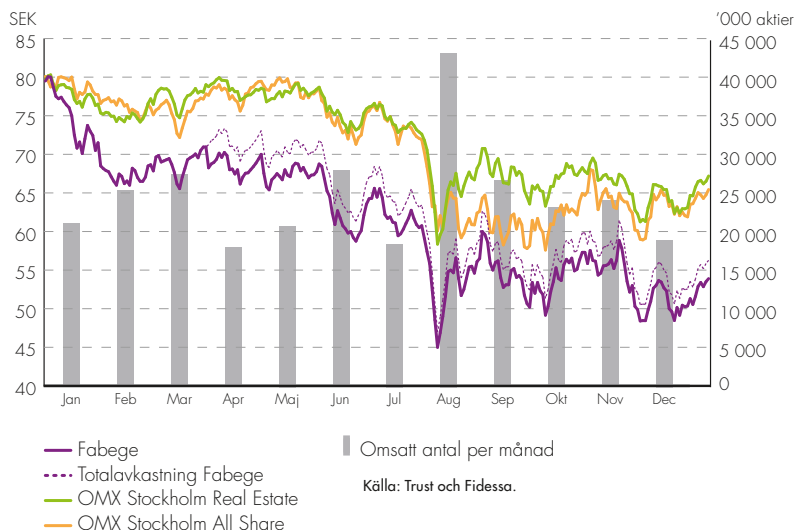
Årsredovisning för 2011.....	7 mars 2012
Årsstämma 2012.....	29 mars 2012
Delårsrapport januari-mars.....	26 april 2012



# Fabegeaktien

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

## Aktieutvecklingen



## De 15 största aktieägarna <sup>1)</sup> 31 december 2011

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova AB	23 291 092	14,1	14,4
Öresund Investment AB	10 793 144	6,5	6,7
BlackRock fonder (USA)	8 938 454	5,4	5,5
SEB fonder	6 876 374	4,2	4,2
Länsförsäkringar fondförv.	5 724 416	3,5	3,5
Norska staten	4 031 647	2,4	2,5
Swedbank Robur fonder	3 098 233	1,9	1,9
Qviberg Mats o fam	2 917 686	1,8	1,8
SHB fonder	2 704 220	1,6	1,7
ENA City AB	2 670 000	1,6	1,6
Fjärde AP-fonden	2 600 342	1,6	1,6
Andra AP-fonden	1 830 612	1,1	1,1
AMF Försäkring & Fonder	1 630 000	1,0	1,0
Tredje AP-fonden	1 402 672	0,8	0,9
Skandia Liv	1 165 293	0,7	0,7
Övriga svenska aktieägare	38 692 814	23,4	23,9
Övriga utländska aktieägare	43 858 085	26,5	27,0
<b>Totalt</b>	<b>162 225 084</b>	<b>98,1</b>	<b>100</b>
Innehav egna aktier	3 166 488	1,9	0,0
<b>Totalt inklusive eget innehav</b>	<b>165 391 572</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1)</sup> Vissa aktieägare kan genom förvaltarregistrering ha haft ett annat aktieinnehav än vad som framgår av aktieboken.  
Källa: SIS Ågarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 december 2011.

## 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.

### BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

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

### DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

### EGET KAPITAL PER AKTIE

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

### EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

Kontraktvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

### FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

### FÖRÄDLINGSFASTIGHETER

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

### HYRESVÄRDE

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för outhyrd lokal efter rimlig generell upprustningsinsats.

### KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

### KONTRAKTSVÄRDE

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

### MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

### NETTOUTHYRNING

Tecknade nyhyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

### RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

### SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning respektive Förädling. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar inklusive skatt är direkt hänförliga till fastig-

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

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

### SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### SOLIDITET

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

### SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

### ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2011 okt-dec	2010 okt-dec	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Hyresintäkter	458	487	1 804	2 007
Fastighetskostnader	-140	-165	-577	-659
<b>Driftsöverskott</b>	<b>318</b>	<b>322</b>	<b>1 227</b>	<b>1 348</b>
Överskottsgrad, %	69%	66%	68%	67%
Central administration och marknadsföring	-16	-15	-63	-62
Räntenetto	-149	-139	-609	-522
Resultatandelar i intressebolag	8	14	9	18
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>161</b>	<b>182</b>	<b>564</b>	<b>782</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	90	47	173	237
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	321	166	1 093	843
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-134	213	-397	106
Värdeförändringar aktier	-8	-3	-16	-39
<b>Resultat före skatt</b>	<b>430</b>	<b>605</b>	<b>1 417</b>	<b>1 929</b>
Aktuell skatt	-1	-3	-1	-3
Uppskjuten skatt	-16	4	-275	-229
<b>Periodens/Årets resultat och totalresultat</b>	<b>413</b>	<b>606</b>	<b>1 141</b>	<b>1 697</b>
<b>Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>413</b>	<b>606</b>	<b>1 141</b>	<b>1 697</b>
Resultat per aktie, kr	2,55	3,72	7,01	10,38
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	162,2	163,0	162,2	163,0
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	162,2	163,0	162,7	163,5

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2011	31 dec 2010
<b>Tillgångar</b>		
Fastigheter	29 150	26 969
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	3
Finansiella anläggningstillgångar	1 124	714
Omsättningstillgångar	362	1 504
Likvida medel	74	73
<b>Summa tillgångar</b>	<b>30 711</b>	<b>29 263</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital	11 890	11 276
Avsättningar	585	423
Räntebärande skulder <sup>1)</sup>	16 755	16 646
Derivatinstrument	664	267
Ej räntebärande skulder	817	651
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>30 711</b>	<b>29 263</b>
Soliditet, %	39	39
Eventualförpliktelser	3 376	2 520

<sup>1)</sup>Varav kortfristiga 3 219 Mkr (5 818).

## Koncernens rapport över förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2010-01-01</b>	<b>9 969</b>	<b>9 969</b>	-
Återköp egna aktier	-61	-61	-
Kontantutdelning	-329	-329	-
Årets resultat	1 697	1 697	-
<b>Eget kapital 2010-12-31</b>	<b>11 276</b>	<b>11 276</b>	-
Återköp egna aktier	-38	-38	-
Kontantutdelning	-489	-489	-
Årets resultat	1 141	1 141	-
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>11 890</b>	<b>11 890</b>	-

## Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2011 jan-dec	2010 jan-dec
<b>Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar</b>	<b>1 407</b>	<b>1 600</b>
Central administration	-63	-62
Betalt finansnetto	-595	-520
Betald inkomstskatt	-1	-3
Förändring övrigt rörelsekapital	1 198	-1 099
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 946</b>	<b>-84</b>
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 986	-940
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	756	3 978
Övriga investeringar (netto)	-297	-201
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 527</b>	<b>2 837</b>
Utdelning till aktieägarna	-489	-329
Återköp egna aktier	-38	-61
Förändring räntebärande skulder	109	-2 463
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-418</b>	<b>-2 853</b>
Förändring likvida medel	1	-100
Likvida medel vid periodens början	73	173
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>74</b>	<b>73</b>

## Koncernens nyckeltal

	2011 jan-dec	2010 jan-dec
<b>Finansiella</b>		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	7,2	8,7
Avkastning på eget kapital, %	9,9	16,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	3,0
Soliditet, %	39	39
Belåningsgrad fastigheter, %	57	62
Skuldsättningsgrad, ggr	1,4	1,5
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>		
Periodens resultat per aktie, kr	7,01	10,38
Eget kapital per aktie, kr	73	69
Kassaflöde per aktie, kr	4,49	6,13
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	162 225	162 980
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 719	163 504
<b>Fastighetsrelaterade</b>		
Antal fastigheter	97	103
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	29 150	26 969
Uthyrbar yta, kvm	1 107 000	1 138 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	88
Överskottsgrad, %	68	67

<sup>1)</sup> Någon utspädningsseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger.

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2011 jan-dec	2010 jan-dec
Intäkter	102	102
Kostnader	-193	-190
Finansnetto	1 877	77
Värdeförändringar räntederivat	-397	106
Värdeförändringar aktier	0	-29
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 389</b>	<b>66</b>
Skatt	158	-28
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>1 547</b>	<b>38</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	31 dec 2011	31 dec 2010
Andelar i koncernföretag	13 328	13 328
Övriga anläggningstillgångar	39 090	37 669
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>38 815</i>	<i>37 524</i>
Övriga omsättningstillgångar	161	25
Likvida medel	69	64
<b>Summa tillgångar</b>	<b>52 648</b>	<b>51 086</b>
Eget kapital	10 382	9 363
Avsättningar	68	63
Långfristiga skulder	38 892	35 771
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>25 156</i>	<i>24 676</i>
Kortfristiga skulder	3 306	5 889
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>52 648</b>	<b>51 086</b>



## Detta är Fabege

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning av kontorslokaler och fastighetsutveckling.

Bolagets verksamhet är starkt koncentrerad till tre delmarknader med hög tillväxt i stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Fabege erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter.

Fabege förvaltar ett väl positionerat fastighetsbestånd och fastighetsportföljen utvecklas ständigt genom förädling, försäljningar och förvärv. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en omfattande marknadskännedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per 31 december ägde Fabege 97 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 29,2 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,1 Mdkr.

### Frågor kring rapporten besvaras av:

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

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

BO NILSSON  
Kommunikationschef  
Tel: 08-555 148 20, 070-245 86 29

### [www.fabege.se](http://www.fabege.se)

På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar fjärde kvartalets resultat den 2 februari 2012.

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 2 februari 2012.

Fabege AB (publ)  
Box 730, 169 27 Solna  
Besök: Pyramidvägen 7, 169 56 Solna  
Telefon: 08-555 148 00  
Fax: 08-555 148 01  
E-post: [info@fabege.se](mailto:info@fabege.se)  
Internet: [www.fabege.se](http://www.fabege.se)  
Organisationsnummer: 556049-1523  
Styrelsens säte: Stockholm