

- Förvaltningsresultatet ökade till 436 Mkr (403) och hyresintäkterna ökade till 1 389 Mkr (1 346). Förändringen mot föregående år beror på tillväxt genom positiv nettouthyrning och färdigställda projekt.
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 210 Mkr (855) varav förädlingsvinster i projektportföljen 617 Mkr (200). Undervärdet i derivatportföljen ökade med -133 Mkr (-263).
- Resultatet före skatt ökade till 1 492 Mkr (987).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -708 Mkr (728), motsvarande -4,36 kr per aktie (4,47), efter att resultatet belastats med en reservering om 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden.
- Nettouthyrningen uppgick till 146 Mkr (111).

# 2012

Delårsrapport  
januari–september

+- Sammandrag, Mkr	2012 juli-sep	2011 juli-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep
Hyresintäkter	469	452	1 389	1 346
Drifts- och centrala kostnader	-148	-159	-477	-484
Finansnetto (exkl värdeförändringar)	-167	-160	-476	-459
Förvaltningsresultat	154	133	436	403
Värdeförändringar	11	-39	1 056	584
Skatt	-47	-22	-2 200	-259
Resultat efter skatt	118	72	-708	728
Överskottsgrad, %	72	69	69	68
Soliditet, %	-	-	32	38
Eget kapital per aktie, kr	-	-	66	71
Avkastning på eget kapital, %	-	-	-8,4	8,5

# Vd-kommentar

## Fabeges verksamhet har utvecklats väl hittills i år. Den positiva trenden håller i sig med fortsatt stark nettouthyrning, tillväxt i förvaltningsresultat och starka bidrag från verksamhetens alla delar.

Fabeges hyresintäkter fortsätter att växa i takt med positiv nettoinflyttning. De senaste årens goda nettouthyrning och färdigställande av projekt bidrar till denna utveckling. Samtidigt fortsätter vi att effektivisera på kostnadssidan genom minskad energiförbrukning och effektivare inköp. Fabeges största kostnadspost, räntekostnaden, är också stabil och till en hög andel nu bunden på låga räntenivåer. Vi kan alltså se fram emot ett stigande förvaltningsresultat framöver.

Projektet löper på enligt plan. I september flyttade Vattenfall in i sitt nyproducerade kontor i Arenastaden. Vårt andra stora projekt i Arenastaden, det s.k. Sjökvarteret i Uarda 1 färdigställs för inflyttning kring årsskiftet. Också de stora projekten i Apotekaren och Klamparen i city är i sin slutfas. Samtliga projekt har gått mycket bra, kostnadsramarna har hållits, hyresnivåerna har i många fall förhandlats på högre nivåer än initiala förväntningar. Sammantaget har projekten givit en mycket bra värdetillväxt under året. Vi har också startat två nya större projekt i Solna

strand och Hammarby Sjöstad som kommer att löpa på fram till mitten av 2014. Projektet har initialt en uthyrningsgrad om 91 respektive 71 procent. Det är också glädjande att se Arenastadens framväxt. Stora investeringar pågår, stadsdelen börjar ta form och vi ser ett ökat intresse från företag som vill etablera sig i Arenastaden.

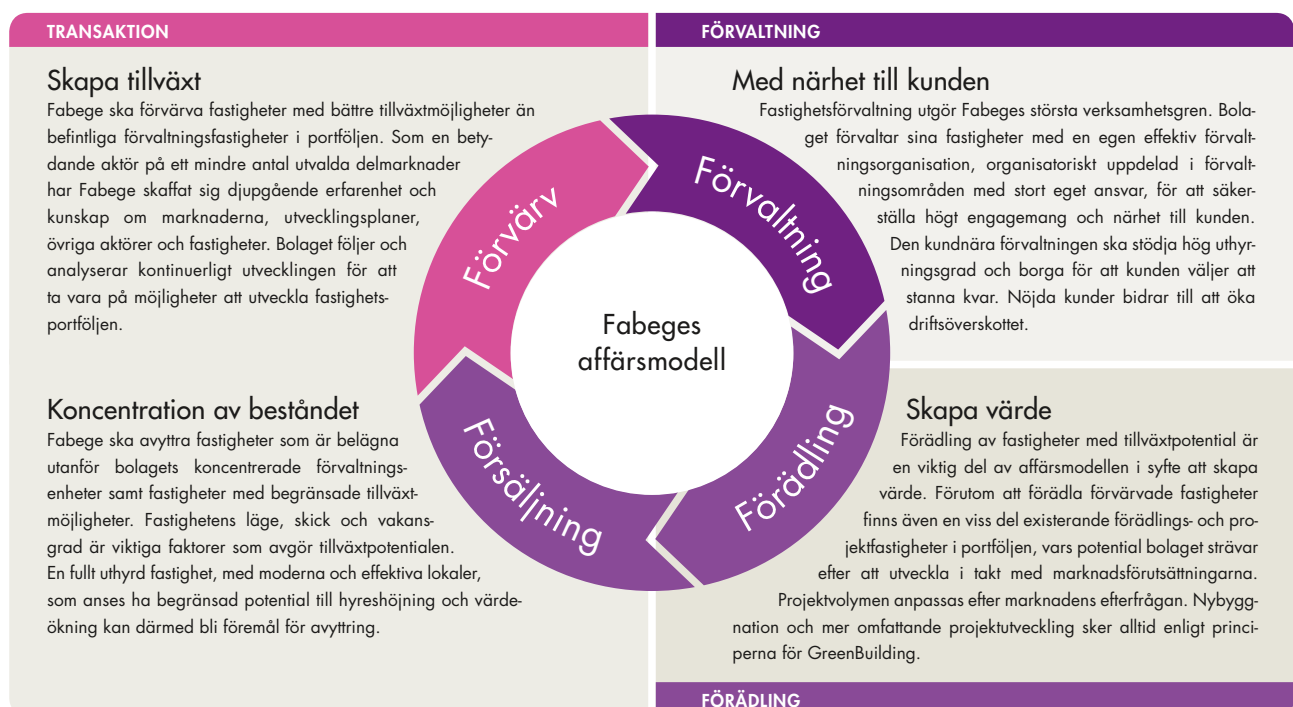
Nettouthyrningen var fortsatt bra om än inte lika stark som föregående kvartal. Vi omförhandlade i förtid avtalet med en av våra största hyresgäster, Coop i Solna Business Park. Den totala kontrakterade ytan minskade vilket påverkade nettouthyrningen. Vi är dock mycket nöjda med att ha förlängt avtalet fram till 2020.

Medan tillväxten i Sverige är låg fortsätter Fabege sin positiva utveckling. Stockholm växer, antalet sysselsatta i kontorsverksamhet i Stockholm ökar samtidigt som tillskottet av ny kontorsyta är begränsad. I de centrala delarna av innerstaden är vakanserna idag mycket låga och vi ser fortsatt sjunkande vakanser i bra förortslägen. Företagen efterfrågar kvalitet med moderna, flexibla kontor i bra kom-



munikationslägen. Fabeges portfölj med attraktiva centrala lägen och moderna fastigheter i samlade bestånd möter väl morgondagens efterfrågan. Jag ser att vår portfölj därmed ger oss mycket bra förutsättningar för att fortsätta leverera goda resultat inom såväl förvaltning som förädling och transaktion.

CHRISTIAN HERMELIN  
*Verkställande direktör*



# Resultat<sup>2)</sup>

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

### KVARTAL 3

JULI–SEPTEMBER 2012

- Hyresmarknaden var fortsatt stark med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 48 Mkr (62). Under kvartalet tecknades flera nya avtal i projektportföljen. Nettouthyrningen uppgick till 15 Mkr (51).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 154 Mkr (133). Ökade hyresintäkter genom god nettouthyrning och färdigställda projekt möttes av något högre driftskostnader och högre räntenetto till följd av ökad belåning.
- Överskottsgraden uppgick till 72 procent (69).
- Fastighetsportföljen visade en fortsatt realiserad värdetillväxt med 255 Mkr (231) varav projekt 102 Mkr (70).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 233 Mkr till följd av sjunkande långräntor.
- Ytterligare 2 Mdkr räntesäkrades genom ränteswapar på fem respektive sju år.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 118 Mkr (72).

<sup>1)</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden juli–september 2011 och för balansposter per 31 december 2011.

Under årets första nio månader gav såväl förvaltnings- som förädlings- och transaktionsverksamheten väsentliga bidrag till Fabeges totala resultat. Efter Högsta förvaltningsdomstolens dom i det s.k. Cypern-ärendet beslutade Fabege att reservera 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden vilket belastade resultatet i andra kvartalet.

### INTÄKTER OCH RESULTAT

Periodens resultat före skatt ökade till 1 492 Mkr (987). Periodens resultat efter skatt uppgick till -708 Mkr (728) efter reservering av 1 900 Mkr avseende pågående skatteärenden. Förbättrat driftsnetto och positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen bidrog till att resultatet före skatt förbättrades i jämförelse med föregående år trots ökat undervärde i derivatportföljen. Resultatet efter skatt per aktie uppgick till -4:36 kr (4:47).

Hyresintäkterna ökade, trots ett mindre bestånd, till 1 389 Mkr (1 346) och driftsöverskottet ökade till 953 Mkr (909). Ökningen av hyresintäkter berodde på positiv nettouthyrning och färdigställda projektfastigheter. Överskottsgraden ökade till 69 procent (68). I jämförbart bestånd ökade hyresintäkterna och driftnettot med drygt 5 procent. Den positiva nettouthyrningen kommer att ge fortsatt successiv tillväxt i hyresintäkter under 2012 och början av 2013.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 146 Mkr (83) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 064 Mkr (772). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 447 Mkr var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser samt marginellt lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring med 617 Mkr, främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora pågående projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 0 Mkr (1). Värdeförändringar på räntederivat och aktier var -154 Mkr (-271) och räntenettet ökade till -476 Mkr (-460) till följd av ökad belåning.

### SKATT

Periodens kostnader uppgick till -2 200 Mkr (-259) varav -1 900 Mkr avsåg reservering för pågående skatteärenden.

### Affärsmodellens bidrag till resultatet

Mkr	jan-sep 2012	jan-sep 2011
Förvaltningsresultat	459	420
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	447	572
<b>Bidrag Förvaltning</b>	<b>906</b>	<b>992</b>
Förvaltningsresultat	-23	-17
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	617	200
<b>Bidrag Förädling</b>	<b>594</b>	<b>183</b>
<b>Bidrag Transaktion</b> (Realiserade värdeförändringar)	<b>146</b>	<b>83</b>
<b>Totalt bidrag från verksamheten</b>	<b>1 646</b>	<b>1 258</b>

Löpande skatt beräknades med 26,3 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 50 Mkr.

### KASSAFLÖDE

Resultatet gav en likviditetsförändring om 598 Mkr (480). Efter förändring av rörelsekapitalet med -179 Mkr (1 169), som främst varierar till följd av påverkan från tillträde/slutreglering för köpta och sålda fastigheter, gav den löpande verksamheten en likviditetsförändring om 419 Mkr (1 649). Investeringar och förvärv översteg fastighetsförsäljningar med 1 447 Mkr (1 262). Sammantaget gav rörelsen därmed en likviditetsförändring om -1 028 Mkr (387). Kassaflödet har under perioden belastats med en utbetald utdelning om 487 Mkr (489). Koncernens likvida medel uppgick, efter skuldökning, till 101 Mkr (138).

### FINANSIERING

Fabeg arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 30 september 2012 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 5,3 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 18 296 Mkr (16 755), med en genomsnittlig ränta om 3,65 procent exklusive och 3,76 procent inklusive

<sup>2)</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2011 och för balansposter per 31 december 2011.

kostnader för outnyttjade lånelöften. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgick till 3,5 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 53 dagar. Mot bakgrund av det fortsatt låga ränteläget valde Fabege i augusti att räntesäkra ytterligare 2 000 Mkr av låneportföljen på fem respektive sju år. Derivatportföljen består därefter av ränteswapavtal om totalt 7 000 Mkr med förfall till och med 2021 och en fast årlig ränta mellan 1,87 och 2,73 procent före marginal. Vidare har Fabege sedan tidigare stängningsbara swappar om totalt 7 550 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2013 och 2018. För 80 procent av Fabeges låneportfölj är räntan därmed bunden med hjälp av räntederivat.

Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 30 september 2012 till 797 Mkr (664). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 2 400 Mkr, att jämföras med 1 719 Mkr vid ingången av året. Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle

täcker samtliga utestående certifikat. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 30 september till 3 413 Mkr. Vidare har Fabege per kvartalsskiftet utestående obligationer om totalt 750 Mkr inom ramen för det obligationsprogram som lanserades i december 2011. Programmet, som har en total ram om 5 000 Mkr, lanserades via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFFAB). 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.

I finansnettot ingick kostnader av engångskaraktär om totalt 9 Mkr, huvudsakligen avseende uttag av nya pantbrev.

I den totala lånevolymen ingick lånebe-  
lopp för projekt med 1 511 Mkr, vars rän-  
tor om 30 Mkr är aktiverade.

#### FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 10 695 Mkr (11 890) och soliditeten till 32 procent (39). Eget kapital per aktie uppgick till 66 kr (73). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 78 kr (84).

#### Ränteförfallosstruktur per 30 september 2012

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	4 890	5,76*	27
1-2 år	1 500	2,58	8
2-3 år	206	3,80	1
3-4 år	2 100	2,53	11
4-5 år	3 100	2,58	17
> 5 år	6 500	3,17	36
<b>Totalt</b>	<b>18 296</b>	<b>3,65</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.

#### Låneförfallosstruktur per 30 september 2012

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 400
< 1 år	4 034	3 213
1-2 år	4 328	710
2-3 år	6 180	5 280
3-4 år	2 040	2 040
4-5 år	151	151
> 5 år	4 976	4 502
<b>Totalt</b>	<b>26 709</b>	<b>18 296</b>

#### Fastighetsförsäljningar jan-sep 2012

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 2</b>			
Läraren 5	Norrmalm	Kontor	4 300
Båtturen 1	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Linjefarten 1	Hammarby Sjöstad	Mark	0
<b>Totalt fastighetsförsäljningar jan-sep 2012</b>			<b>4 300</b>

#### Fastighetsköp jan-sep 2012

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 2</b>			
Islandet 3	Norrmalm	Kontor	4 327
<b>Totalt fastighetsköp jan-sep 2012</b>			<b>4 327</b>

## Verksamheten

**Hyresmarknaden i Stockholm utvecklades väl under perioden med sjunkande vakanser och stigande hyresnivåer på moderna fastigheter i attraktiva lägen. Fabege redovisade en fortsatt stark nettouthyrning i såväl förvaltnings- som projektfastigheter. Investeringstakten var hög och fastighetsportföljen visade fortsatt värdetillväxt.**

#### FABEGES FASTIGHETSBESTÅND OCH FÖRVALTNING

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader. Den 30 september 2012 ägde Fabege 97 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde

om 31,6 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 6,6 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 91 procent (90). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet var 93 procent (92).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 233 Mkr (161) medan nettouthyrningen var 146 Mkr (111). Hyresnivåerna i omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 4 procent. Arbetet med att för-

länga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Under perioden tecknades flera stora kontrakt i projektfastigheter varav det största avsåg Skatteverket (netto 60 Mkr) i första kvartalet. Under tredje kvartalet tecknades flera större avtal, bland annat med Apoteket och Jones Lang Lasalle. Flera mindre avtal har också tecknats i förvaltningsportföljen. Avtalet med Coop omförhandlades i förtid. Det nya avtalet gäller i åtta år och innebär

en liten ökning i hyresnivå samtidigt som Coop lämnar yta motsvarande 10 Mkr per år, vilket ingår i nettouthyrningen.

### FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under andra kvartalet genomfördes en bytesaffär med Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv, och den sedan tidigare beslutade avyttringen av mark i Hammarby Sjöstad till Oscar Properties fullföljdes. Inga affärer genomfördes under tredje kvartalet. Sammantaget avyttrades tre fastigheter för 476 Mkr och resterande 50 procent av en sedan tidigare delägd fastighet förvärvades för 150 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 146 Mkr före skatt och 196 Mkr efter skatt.

### VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Hela fastighetsbeståndet externvärderades minst en gång per år. Knappt 30 procent av fastigheterna externvärderades per 30 september 2012 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick per 30 september 2012 till 31,6 Mdkr (29,2).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 1 064 Mkr (772). Det genomsnittliga avkastningskravet har sjunkit något sedan årsskiftet men uppgick avrundat oförändrat till 5,7 procent (5,8 per den 30 september 2011).

Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 447 Mkr (572) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog till en värdeförändring om 617 Mkr (200) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora pågående projektfastigheterna.

### PROJEKT OCH INVESTERINGAR

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

Ambitionen för 2012 är att öka takten i utvecklingen av projektportföljen. Totalt uppgick investeringarna under perioden till 1 389 Mkr (915) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader.

### Avslutade projekt

Under första kvartalet 2012 färdigställdes projektet i fastigheten Bocken 39 (Lästmarkargatan) som överfördes till förvaltningsbeståndet.

### Större pågående projekt

Projektet i fastigheten Uarda 5 Arenastaden, avseende uppförande av Vattenfalls nya huvudkontor slutbesiktigades och Vattenfall flyttade in i september. Fastigheten kommer att överföras till förvaltningsbeståndet i fjärde kvartalet.

Projektet i fastigheten Klamparen 10, Fleminggatan 12, är i sin slutfas med pågående anpassningar för de sista kontorshyresgästerna. Fastigheten kommer att överföras till förvaltningsbeståndet i fjärde kvartalet. Uthyrningsgraden uppgår till 91 procent.

Också projektet i Apotekaren 22, Tulegatan/Rådmansgatan är i slutfasen och kommer att överföras till förvaltningsportföljen i fjärde kvartalet. Uthyrningsgraden i projektet uppgår efter nytillkommande kontrakt nu till 88 procent.

Kontorsprojektet i Uarda 1 (Sjökvarteret), Arenastaden, löper också på som planerat. Installationsarbeten och hyresgäst Anpassningar pågår med inflyttning i slutet av 2012 och början av 2013. Flera nya avtal tecknades under kvartalet och uthyrningsgraden i projektet uppgår till 89 procent.

Projektet i Nöten 4, Solna Strand avseende anpassning för Skatteverket med inflyttning i första kvartalet 2014 löper på enligt plan.

Därutöver har projektet avseende uppförande av Skeppshandeln 1, Hammarby Sjöstad påbörjats. Investeringen uppgår totalt till 547 Mkr och avser såväl hotell som handel och kontor. Fastigheten ska stå klar andra kvartalet 2014. Uthyrningsgraden uppgår till 71 procent.

### SEGMENTRAPPORTERING

Under första kvartalet överfördes den nu färdigställda fastigheten Bocken 39 från Förädling till Förvaltning. Två fastigheter (Nöten 4, Solna strand och Fenix 1, Norrmalm) överfördes från Förvaltning till Förädling efter beslut om större investeringar och ombyggnation.

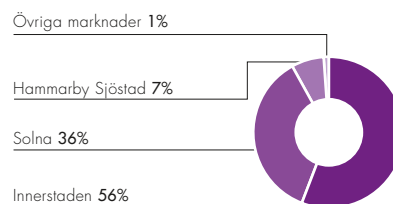
I tredje kvartalet överfördes fastigheten Luma 1, Hammarby Sjöstad, som under ett antal år genomgått en successiv förädling, till Förvaltning.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 864 Mkr (824) motsva-

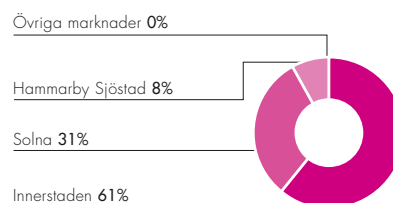
### Fördelning av marknadsvärde

30 september 2012

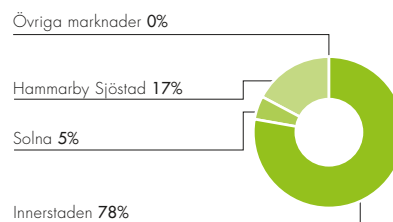
Hela fastighetsbeståndet 31,6 Mdkr



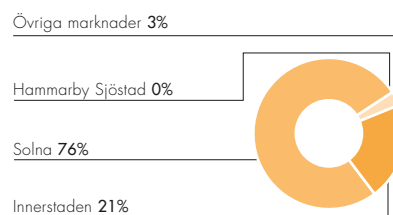
Förvaltningsfastigheter 25,0 Mdkr



Förädlingsfastigheter 2,0 Mdkr



Projektfastigheter 4,6 Mdkr



rande 70 procent överskottsgrad (68). Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (92). Förvaltningsresultatet uppgick till 459 Mkr (420). Realiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 481 Mkr (614).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 89 Mkr (85) motsvarande 61 procent överskottsgrad (61). Förvaltningsresultatet uppgick till -23 Mkr (-17). Realiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 729 Mkr (241).

**Pågående projekt >50 Mkr**  
30 september 2012

Fastighetsbeteckning	Fastighetstyp	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta, kvm	Uthyrningsgrad, % 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	91	90	1 267	260	209
Klamparen 10	Kontor	Kungsholmen	Q4-2012	22 530	91	66	910	245	215
Nöten 4	Kontor	Solna strand	Q1-2014	51 026	91	96	762	690	215
Skeppshandeln 1	Hotell	Hammarby Sjöstad	Q2-2014	13 683	71	40	87	545	27
Uarda 1 <sup>3)</sup>	Kontor	Arenastaden	Q4-2012	41 079	73	78	738	535	359
Uarda 5	Kontor	Arenastaden	Q4-2012	44 500	100	106	1 575	1 050	931
<b>Summa</b>				<b>204 417</b>	<b>87</b>	<b>476</b>	<b>5 339</b>	<b>3 325</b>	<b>1 956</b>
Övriga Mark och Projektfastigheter							529		
Övriga Förädlingsfastigheter							684		
<b>Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter</b>							<b>6 552</b>		

<sup>1)</sup> Operativ uthyrningsgrad per 30 september 2012.

<sup>2)</sup> För de största pågående projekten kan årshyran öka till 476 Mkr (fullt uthyrd) från 262 Mkr i löpande årshyra per 30 september 2012.

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

**Fastighetsbestånd**  
30 september 2012

	30 september 2012					1 januari – 30 september 2012		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta, tkvm	Marknadsvärde, Mkr	Hyresvärde <sup>2)</sup> , Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter, Mkr	Fastighetskostnader, Mkr	Driftsöverskott, Mkr
<b>Fastighetsinnehav</b>								
Förvaltningsfastigheter <sup>1)</sup>	70	934	25 019	1 921	93	1 278	-314	964
Förädlingsfastigheter <sup>1)</sup>	8	66	1 950	142	69	66	-23	43
Mark och projektfastigheter <sup>1)</sup>	19	151	4 602	240	84	149	-32	117
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>1 151</b>	<b>31 571</b>	<b>2 303</b>	<b>91</b>	<b>1 493</b>	<b>-369</b>	<b>1 124</b>
Varav Innerstaden	38	497	17 698	1 257	92	827	-207	620
Varav Solna	37	499	11 240	825	90	540	-118	422
Varav Hammarby Sjöstad	13	129	2 362	201	83	115	-39	76
Varav Övriga	9	26	271	20	86	11	-5	6
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>1 151</b>	<b>31 571</b>	<b>2 303</b>	<b>91</b>	<b>1 493</b>	<b>-369</b>	<b>1 124</b>
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-79
<b>Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration</b>								<b>1 045<sup>3)</sup></b>

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

<sup>2)</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 191 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 september 2012) ej avräknade. I beloppet ingår en större, tidsbegränsad, rabatt som löper till årsskiftet.

<sup>3)</sup> Tabellen avser Fabegas fastighetsbestånd per 30 september 2012 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 045 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 953 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-september 2012. Den stora skillnaden beror på en stor, tidsbegränsad, rabatt som löper fram till årsskiftet och som minskat hyresintäktarna i verkligt utfall.

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

Belopp i Mkr	Förvaltning jan-sep 2012	Förädling jan-sep 2012	Totalt jan-sep 2012	Förvaltning jan-sep 2011	Förädling jan-sep 2011	Totalt jan-sep 2011
Hyresintäkter	1 243	146	1 389	1 207	139	1 346
Fastighetskostnader	-379	-57	-436	-383	-54	-437
<b>Driftsöverskott</b>	<b>864</b>	<b>89</b>	<b>953</b>	<b>824</b>	<b>85</b>	<b>909</b>
Överskottsgrad, %	70%	61%	69%	68%	61%	68%
Central administration och marknadsföring	-32	-9	-41	-38	-9	-47
Räntenetto	-373	-103	-476	-367	-93	-460
Resultatandelar i intressebolag	0	0	0	1	0	1
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>459</b>	<b>-23</b>	<b>436</b>	<b>420</b>	<b>-17</b>	<b>403</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	34	112	146	42	41	83
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	447	617	1 064	572	200	772
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>940</b>	<b>706</b>	<b>1 646</b>	<b>1 034</b>	<b>224</b>	<b>1 258</b>
Värdeförändringar räntederivat och aktier			-154			-271
<b>Resultat före skatt</b>			<b>1 492</b>			<b>987</b>
Fastigheter, marknadsvärde	25 019	6 552	31 571	22 956	5 783	28 739
Uthyrningsgrad, %	93%	78%	91%	92%	70%	90%

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

# Övrig finansiell information

## PERSONAL

Vid periodens slut var 127 personer (121) anställda i Fabekongcernen.

## MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 70 Mkr (69) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -373 Mkr (-473). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (-4).

## FÖRVÄRV AV EGNA AKTIER

Årsstämman 2012 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 aktier återköpts. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september 2012 till 3 166 488 aktier motsvarande 1,9 procent av antalet registrerade aktier.

## FABEGES VALBEREDNING INFÖR ÅRSSTÄMMAN 2013

I enlighet med beslut vid Fabeges årsstämma 2012 har följande valberedning bildats, baserad på ägandet per 31 augusti 2012: Bo Forsén (Brinova Fastigheter AB), Mats Qviberg (Investment AB Öresund), Eva Gottfridsdotter-Nilsson (Länsförsäkringar fondförvaltning) samt Gustaf Colliander (Cohen & Steers). Valberedningen representerar tillsammans cirka 28 procent av rösterna i Fabege. Årsstämman kommer att hållas i Stockholm den 21 mars 2013.

## PÅGÅENDE SKATTEÄRENDE

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabekongcernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även Fabeges årsredovisning 2011 sidan 61). Affärerna här rör från Tornet, gamla Fabege och Wihlborgs under åren 2003–2005. Den sammanlagda upptaxeringen uppgår oförändrat till 8 368 Mkr. Besluten har medfört sammanlagda skattekrav inklusive tillägg och avgifter om totalt 2 698 Mkr.

Den 30 maj lämnade Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) besked i det s.k. Cypren-ärendet. HFDs besked innebär att skatteflyktlagen ansetts vara tillämplig i Cypren-ärendet och att transaktionen ska belastas med skatt. Mot bakgrund av HFDs dom och det osäkra rättsläget som därmed uppkommit beslutade Fabege att reservera 1 900 Mkr. Beloppets storlek är grundat på en genomgång och bedömning av varje enskilt ärende. Skillnaden mot Skatteverkets krav beror på ärenden där det uppenbart inte finns några paralleller med HFDs dom eller där Fabege bedömer att bevelsgrunderna i Skatteverkets framställan är felaktiga. Resterande belopp i enlighet med Skatteverkets totala krav, dvs cirka 800 Mkr, redovisas i likhet med tidigare som en eventualförpliktelse.

Sammanfattningsvis bestrider Fabege starkt de skattekrav som Skatteverket och Förvaltningsrätten beslutat om och besluten har överklagats. Fabeges uppfattning är oförändrat att försäljningarna redovisats och deklarerats enligt gällande regelverk.

Fabege anser att Skatteverket och Förvaltningsrätten har bortsett från flera viktiga aspekter och att domsluten därmed är felaktiga. Fabege gör också bedömningen att HFDs dom i Cypren-målet inte är omedelbart tillämplig på Fabeges ärenden då det finns såväl organisatoriska som affärsmässiga skäl till hur de aktuella transaktionerna genomförts. Denna uppfattning delas av externa jurister och skatterådgivare som har analyserat försäljningarna, Skatteverkets argumentation och de aktuella domarna.

Processerna drivs nu vidare i Kammarrätten. Beslut väntas under första halvåret 2013. Fabege kan med en stark balansräkning, och tillgängliga kreditfaciliteter hantera en eventuell kommande skattebetalning.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. En mer utförlig beskrivning framgår av riskavsnittet i årsredovisningen 2011 (sidorna 9–11). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2011 (sidan 60).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av riskavsnittet och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2011.



Här växer  
Arenastaden  
– en fantastisk möteplats  
och en modern stadsdel

Arenastaden erbjuder en unik mix av ett antal attraktiva beståndsdelar som tillsammans bildar en lika unik helhet. I området byggs toppmoderna kontorslösningar och attraktiva bostäder samt Friends Arena, en plats för många unika evenemang. I Arenastaden byggs även ett omfattande handelscentrum, Mall of Scandinavia, samt ett av stockholmsregionens högsta hotell – allt detta skapar citypuls i ett mycket gott kommunikationsläge.


Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2011 (sidorna 12–13 och 73).

Förutom beslutet att reservera för pågående skatteärenden enligt beskrivningen ovan har inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2011. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

## REDOVISNINGSPRINCIPER

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Stockholm 16 oktober 2012



CHRISTIAN HERMELIN  
Verkställande direktör

## GRANSKNINGSRAPPORT

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2012 till 30 september 2012. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

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

*utförd av 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 den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och Årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med Årsredovisningslagen.

Stockholm den 16 oktober 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

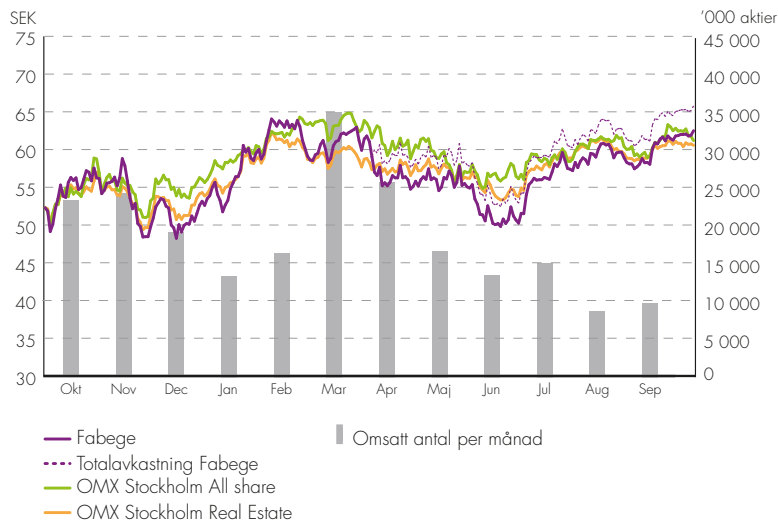
Bokslutskommuniké 2012 .....	4 februari 2013
Årsredovisning 2012 .....	28 februari 2013
Årsstämma 2013 .....	21 mars 2013



# 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> 30 september 2012

Aktieägare	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova Inter AB	24 691 092	14,9	15,2
BlackRock fonder (USA)	8 938 454	5,4	5,6
SEB fonder	7 125 321	4,3	4,4
Öresund Investment AB	7 000 736	4,2	4,3
Länsförsäkringar fondförvalt.	6 007 194	3,6	3,7
Cohen & Steers	5 990 817	3,6	3,7
Norska staten	4 415 420	2,7	2,7
Qviberg Mats o fam	3 576 596	2,2	2,2
SHB fonder	2 910 702	1,8	1,8
ENA City AB	2 750 000	1,7	1,7
Swedbank Robur fonder	2 699 983	1,7	1,7
Fjärde AP-fonden	2 327 789	1,4	1,4
Andra AP-fonden	1 864 693	1,1	1,1
Principal fonder	1 578 115	1,0	1,0
Nordea fonder	1 236 725	0,7	0,8
Övriga utländska aktieägare	36 912 696	22,3	22,7
Övriga svenska aktieägare	42 198 751	25,5	26,0
<b>Totalt</b>	<b>162 225 084</b>	<b>98,1</b>	<b>100,0</b>
Innehav egna aktier	3 166 488	1,9	0,0
<b>Totalt antal registrerade aktier</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 Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 30 september 2012.

## Definitioner

### AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

### AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

### BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med 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 uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

### HYRESVÄRDE

Kontraktvärde samt bedömd årshyra för uthyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

### KASSAFLÖDE PER AKTIE

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

### KONTRAKTSVÄRDE

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

### MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

### NETTOUTHYRNING

Tecknade nyhyrningar under perioden minus uppsägningar för avlytt.

### RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

### RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

### SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning respektive Förädling. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade

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

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

### SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

### SOLIDITET

Eget kapital (inklusive minoritetens andel) dividerat med balansomslutning.

### SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

### ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

## Koncernens rapport över totalresultat i sammandrag

Belopp i Mkr	2012 jul-sep	2011 jul-sep	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2011 jan-dec	Rullande 12 mån okt 11-sep 12
Hysesintäkter	469	452	1 389	1 346	1 804	1 847
Fastighetskostnader	-133	-142	-436	-437	-577	-576
<b>Driftsöverskott</b>	<b>336</b>	<b>310</b>	<b>953</b>	<b>909</b>	<b>1 227</b>	<b>1 271</b>
Överskottsgrad, %	72%	69%	69%	68%	68%	69%
Central administration och marknadsföring	-15	-17	-41	-47	-63	-57
Räntenetto	-168	-162	-476	-460	-609	-625
Resultatandelar i intressebolag	1	2	0	1	9	8
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>154</b>	<b>133</b>	<b>436</b>	<b>403</b>	<b>564</b>	<b>597</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	33	146	83	173	236
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	255	231	1 064	772	1 093	1 385
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-233	-301	-133	-263	-397	-267
Värdeförändringar aktier	-11	-2	-21	-8	-16	-29
<b>Resultat före skatt</b>	<b>165</b>	<b>94</b>	<b>1 492</b>	<b>987</b>	<b>1 417</b>	<b>1 922</b>
Aktuell skatt	0	0	-1 900	0	-1	-1 901
Uppskjuten skatt	-47	-22	-300	-259	-275	-316
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>118</b>	<b>72</b>	<b>-708</b>	<b>728</b>	<b>1 141</b>	<b>-295</b>
<b>Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare</b>	<b>118</b>	<b>72</b>	<b>-708</b>	<b>728</b>	<b>1 141</b>	<b>-295</b>
Resultat per aktie, kr	0,73	0,44	-4,36	4,47	7,01	-1,82
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	162,2	162,3	162,2	162,3	162,2	162,2
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	162,2	162,6	162,2	162,9	162,7	162,2

## Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2012	30 sep 2011	31 dec 2011
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	31 571	28 739	29 150
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	2	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 192	969	1 124
Omsättningstillgångar	350	367	362
Likvida medel	101	138	74
<b>Summa tillgångar</b>	<b>33 215</b>	<b>30 215</b>	<b>30 711</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	10 695	11 482	11 890
Avsättningar	827	641	585
Räntebärande skulder <sup>1)</sup>	18 296	16 846	16 755
Derivatinstrument	797	530	664
Ej räntebärande skulder	2 600	716	817
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>33 215</b>	<b>30 215</b>	<b>30 711</b>
Soliditet, %	32	38	39
Eventualförpliktelser	1 626	2 704	3 376

<sup>1)</sup> Varav kortfristiga 5 614 Mkr (2 947).

## Koncernens rapport över förändring eget kapital

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till minoriteten
<b>Eget kapital 2011-01-01</b>	<b>11 276</b>	<b>11 276</b>	-
Återköp egna aktier	-33	-33	-
Kontantutdelning	-489	-489	-
Periodens resultat	728	728	-
<b>Eget kapital 2011-09-30</b>	<b>11 482</b>	<b>11 482</b>	-
Återköp egna aktier	-5	-5	-
Periodens resultat	413	413	-
<b>Eget kapital 2011-12-31</b>	<b>11 890</b>	<b>11 890</b>	-
Kontantutdelning	-487	-487	-
Periodens resultat	-708	-708	-
<b>Eget kapital 2012-09-30</b>	<b>10 695</b>	<b>10 695</b>	-

## Koncernens rapport över kassaflödesanalyser

Belopp i Mkr	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2011 jan-dec
<b>Driftsöverskott och realiserade värdeförändringar fastigheter i befintligt bestånd exkl. avskrivningar</b>	<b>1 100</b>	<b>994</b>	<b>1 407</b>
Central administration	-41	-47	-63
Betalt finansnetto	-461	-467	-595
Betald inkomstskatt	0	0	-1
Förändring övrigt rörelsekapital	-179	1 169	1 198
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>419</b>	<b>1 649</b>	<b>1 946</b>
Investeringar och förvärv av fastigheter	-1 541	-1 251	-1 986
Fastighetsförsäljningar, bokfört värde sålda fastigheter	306	253	756
Övriga investeringar (netto)	-212	-264	-297
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 447</b>	<b>-1 262</b>	<b>-1 527</b>
Utdelning till aktieägarna	-487	-489	-489
Återköp egna aktier	-	-33	-38
Förändring räntebärande skulder	1 542	200	109
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 055</b>	<b>-322</b>	<b>-418</b>
Förändring likvida medel	27	65	1
Likvida medel vid periodens början	74	73	73
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>101</b>	<b>138</b>	<b>74</b>

## Koncernens nyckeltal

Belopp i Mkr	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2011 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	8,9	6,9	7,2
Avkastning på eget kapital, %	-8,4	8,5	9,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,2
Soliditet, %	32	38	39
Belåningsgrad fastigheter, %	58	59	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,7	1,5	1,4
<b>Aktierelaterade<sup>1)</sup></b>			
Periodens resultat per aktie, kr	-4,36	4,47	7,01
Eget kapital per aktie, kr	66	71	73
Kassaflöde per aktie, kr	3,60	2,99	4,49
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	162 225	162 315	162 225
Genomsnittligt antal aktier, tusental	162 225	162 869	162 719
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	97	100	97
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	31 571	28 739	29 150
Uthyrbar yta, kvm	1 151 000	1 117 000	1 107 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	90	90
Överskottsgrad, %	69	68	68

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

## Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2012 jan-sep	2011 jan-sep	2011 jan-dec
Intäkter	70	69	102
Kostnader	-124	-136	-193
Finansnetto	-189	-144	1 877
Värdeförändringar räntederivat	-133	-263	-397
Värdeförändringar aktier	3	1	0
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-373</b>	<b>-473</b>	<b>1 389</b>
Skatt	96	123	158
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-277</b>	<b>-350</b>	<b>1 547</b>

## Moderbolagets balansräkning i sammandrag

Belopp i Mkr	30 sep 2012	30 sep 2011	31 dec 2011
Andelar i koncernföretag	13 328	13 328	13 328
Övriga anläggningstillgångar	41 049	37 992	39 090
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>40 422</i>	<i>37 752</i>	<i>38 815</i>
Övriga omsättningstillgångar	11	24	161
Likvida medel	99	135	69
<b>Summa tillgångar</b>	<b>54 487</b>	<b>51 479</b>	<b>52 648</b>
Eget kapital	9 620	8 490	10 382
Avsättningar	67	67	68
Långfristiga skulder	39 100	39 914	38 892
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>26 531</i>	<i>25 659</i>	<i>25 156</i>
Kortfristiga skulder	5 700	3 008	3 306
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>54 487</b>	<b>51 479</b>	<b>52 648</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 marknadskännetom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per 30 september ägde Fabege 97 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 31,6 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,3 Mdkr.

### Frågor kring rapporten besvaras av:

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

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

---

[www.fabege.se](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 tredje kvartalets resultat den 16 oktober 2012.

---

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

Fabege