

Q1

2014

Sammandrag Mkr

	2014 jan-mar	2013 jan-mar	Δ	2013 jan-dec
Hysesintäkter	513	513	0%	2 059
Driftnetto	349	330	6%	1 411
Förvaltningsresultat	150	135	11%	614
Resultat före skatt	330	620	-47%	1 992
Resultat efter skatt	240	516	-53%	1 530
Överskottsgrad, %	68	64	-	69
Soliditet, %	34	34	-	35
Eget kapital per aktie, kr	74	70	6%	76

Januari – mars 2014

- Hysesintäkterna uppgick till 513 Mkr (513). I identiskt bestånd ökade intäkterna med knappt 1 procent.
- Driftnetto ökade med cirka 6 procent till 349 Mkr (330). Överskottsgraden ökade till 68 procent (64).
- Förvaltningsresultatet ökade med 11 procent till 150 Mkr (135).
- Realiserade och orrealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 295 Mkr (299) och på räntederivat till -141 Mkr (188).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 330 Mkr (620). Minskningen förklaras i sin helhet av ökat undervärde i derivatportföljen. Periodens resultat efter skatt uppgick till 240 Mkr (516), motsvarande 1:45 kr per aktie (3:14). Periodens skatt inkluderar en ökning av avsättningen för pågående skatteärenden med 72 Mkr.
- Nettouthyrningen under kvartalet uppgick till 17 Mkr (5). Hysesnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 5 procent.

Fabege

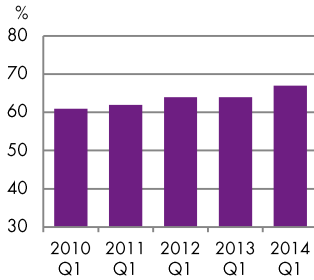


Christian Hermelin, VD

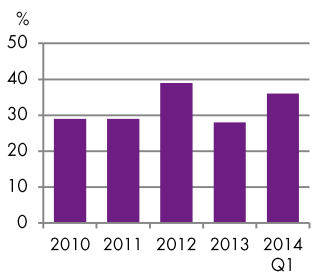
Kommentar av Christian Hermelin, VD

Solitt kvartal där verksamhetens alla delar bidrar

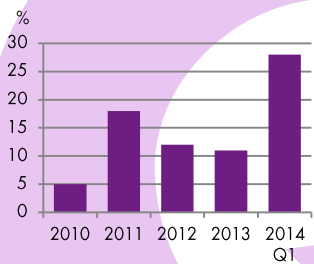
ÖVERSKOTTSGRAD



AVKASTNING PROJEKT



TRANSAKTIONSVINST



Fabege inledde året med fortsatt värdetillväxt i såväl förvaltningsportfölj som projektportfölj. Affärsmodellens samtliga delar - förvaltning, förädling och transaktion - bidrog till resultatet. Det visar att vårt sätt att skapa affärer fungerar väl.

Kvartalets utveckling och resultat

Vi såg stabila hyresintäkter, vilket tillsammans med den milda vintern i inledningen av året gav ett förbättrat driftöverskott och kassaflöde. Överskottsgraden uppgick till 68 procent, en avsevärd förbättring i jämförelse med motsvarande period under föregående år och den högsta någonsin redovisat i ett första kvartal. Vår kvalitativa projektportfölj bidrog starkt till värdetillväxten.

Vi har nu erhållit domar i cirka 80 procent av våra skatteärenden. Tillkommande domar efter årsskiftet har medfört en mindre ökning av vår avsättning med 72 Mkr. Samtidigt minskade den totala exponeringen med 185 Mkr. Därmed är hela den kvarvarande exponeringen nu reserverad. Större delen är utbetald och processen löper mot sitt slut.

Det finansiella klimatet har fortsatt att hålla en positiv trend. Vi har idag tillgång till mer kapital till lägre kostnad och längre löptid, en väsentlig skillnad mot hur det såg ut bara för ett år sedan.

Hög aktivitet på hyresmarknaden

Vi upplever en hög aktivitet på hyresmarknaden med många spännande diskussioner som fortlöper. Nettouthyrningen uppgick till 17 Mkr, vilket till och med är något över våra egna förväntningar eftersom första kvartalet normalt sett inte är så starkt. Vi kan konstatera att många av våra kunder är nöjda och väljer att ge Fabege förnyat förtroende, vilket framgår i den höga återköpsgraden.

Stor potential i projektportföljen

Vi har ett kontinuerligt fokus på att utveckla och tillvarata möjligheter i projektportföljen. Våra projekt löper enligt plan och vi kan se hur bland annat bygget av vårt hittills största projekt, Scandinavian Office Building, fortlöper enligt förväntningar. Vår investeringstakt är fortsatt hög och vår ambition är att vid årets slut ha investerat cirka 1,6 Mdkr i vår fastighetsportfölj. Fabeges strategi med samlade fastighetsbestånd ger oss möjlighet att utveckla våra områden. Därmed kan vi öka attraktiviteten för våra områden och befintliga fastigheter samtidigt som vi får förutsättningar för att skapa nya värdefulla byggrätter.

Fortsatt renodling enligt strategin

I linje med vår strategi om samlade bestånd fortsätter vi att avyttra fastigheter som ligger utanför våra prioriterade områden eller där en alternativavkastning är mer attraktiv. I inledningen av året har vi avyttrat två fastigheter. Båda avyttringarna har gjorts på bra nivåer. Genom försäljningarna fortsätter vi på vår inslagna bana att renodla vårt fastighetsbestånd och stärka bolaget genom att skapa förutsättningar för investeringar som ger än högre avkastning.

Scandinavian Office Building uthyrd

Jag är mycket glad över att vi i april tecknade avtal med TeliaSonera om att hyra hela Scandinavian Office Building. Avtalet befäster ytterligare Arenastadens attraktionskraft och det känns bra att avtalet tecknas i så god tid innan färdigställande. Nu kan vi tillsammans med TeliaSonera utveckla och anpassa lokalerna.

Marknadsutsikter 2014

En tydlig trend som råder på marknaden är att våra befintliga och potentiella kunder i allt högre utsträckning efterfrågar moderna, hållbara hus i bra kommunikationsläge med god kringsservice. Likaså fortsätter intresset för miljöcertifierade och energieffektiva lokaler, vilket bland annat visar sig i att andelen Gröna hyresavtal ökar. Fabeges portfölj står väl rustad för att möta denna efterfrågan. Tillsammans med en hög hyresaktivitet och en förväntan om konjunkturuppgång, skapar detta gynnsamma förutsättningar för Fabeges fortsatta framgång under 2014.

Resultat Jan-mar 2014¹

Första kvartalet bjöd på tillväxt i hyresintäkter och driftsöverskott, förbättrad överskottsgrad, transaktionsvinster och fortsatt värde-tillväxt i både förvaltningsportföljen och projektportföljen. Samtliga verksamhetsgrenar bidrog därmed till kvartalets resultat.

Intäkter och resultat

Periodens resultat före skatt minskade till 330 Mkr (620). Minskningen berodde till fullo på negativa värdeförändringar i derivatportföljen. Driftnettot och förvaltningsresultatet ökade och realiserade och orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen låg i paritet med motsvarande resultat föregående år. Periodens resultat efter skatt uppgick till 240 Mkr (516) motsvarande 1:45 kr per aktie (3:14). Efter att fler domar erhållits i pågående skatteärenden beslutade Fabege att reservera ytterligare 72 Mkr under första kvartalet 2014.

Hyresintäkterna uppgick till 513 Mkr (513) och driftsöverskottet ökade till 349 Mkr (330). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med knappt 1 procent och driftnettot med drygt 6 procent. Sedan tidigare aviserade avflyttningar medförde en tillfällig minskad tillväxt i hyresintäkterna som förväntas öka igen i takt med kommande inflyttningar och minskade rabatter. Överskottsgraden ökade till 68 procent (64) främst till följd av den varma och snöfattiga vintersäsongen.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 83 Mkr (80) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 212 Mkr (219). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 123 Mkr (107) var främst hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer och minskade vakanser samt marginellt lägre avkastningskrav. Den viktade direktavkastningen uppgick oförändrad till 5,6 procent efter avrundning. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 89 Mkr (112), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till - 13 Mkr (- 4). Lägre långräntor medförde att undervärdet i derivatportföljen ökade med 141 Mkr (jämfört med ett minskat undervärde om 188 Mkr motsvarande period föregående år). Omvärdering av aktieinnehav, främst innehavet i Catena, till dagskurs medförde en orealiserad värdeförändring om 26 Mkr (-2). Räntenettot minskade till -171 Mkr (-177). Ökad belåning motverkades av lägre marknadsräntor.

Segmentrapportering

Segmentsrapporteringen anpassades under fjärde kvartalet 2013 till att följa Fabeges uppföljning av affärsmodellens tre områden. Det innebär att transaktion brutits ut och redovisas separat. Jämförelsetalen har justerats i enlighet med den nya segmentsfördelningen. Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 337 Mkr (319) motsvarande 68 procent överskottsgrad (65). Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 150 Mkr (148). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 123 Mkr (187).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 12 Mkr (11) motsvarande 71 procent överskottsgrad (48). Förvaltningsresultatet uppgick till 0 Mkr (-13). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 89 Mkr (112).

Segmentet Transaktion skapade, genom försäljning av två fastigheter, realiserade värdeförändringar om 83 Mkr (80).

Kvartal 1 i korthet¹

- Hög aktivitet på hyresmarknaden med god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 36 Mkr (47) och nettouthyrningen uppgick till 17 Mkr (5).
- Överskottsgraden ökade till 68 procent (64) främst till följd av den milda vintern.
- Förvaltningsresultatet ökade till 150 Mkr (135).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt med 212 Mkr (219) varav projekt 89 Mkr (112).
- Två fastigheter avyttrades under kvartalet. Transaktionsvinster uppgick till 83 Mkr (80).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 141 Mkr (-188) till följd av lägre långräntor.
- Reserven för pågående skatteärenden ökade med 72 Mkr. Samtidigt minskade den totala exponeringen med 185 Mkr. Efter dessa justeringar är den totala återstående exponeringen fullt ut reserverad.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 240 Mkr (516).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2014	2013
	jan-mar	jan-mar
Förvaltningsresultat	150	148
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	123	107
Bidrag Förvaltning	273	255
Förvaltningsresultat	0	-13
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	89	112
Bidrag Förädling	89	99
Realiserade värdeförändringar	83	80
Bidrag Transaktion	83	80
Totalt bidrag från verksamheten	445	434

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2013 och för balansposter per 31 december 2013.

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 31 mars 2014 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 4,2 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 20 073 Mkr (19 038), med en genomsnittlig ränta om 3,47 procent exklusive och 3,54 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 31 mars till 2 274 Mkr.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per kvartalsskiftet till 2 454 Mkr (2 168). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Fabege innehar även en säkerställd fastighetsobligation om 1 170 Mkr, med förfall i februari 2016. Vidare hade Fabege per den 31 mars utestående obligationer om totalt 1 385 Mkr inom ramen för det obligationsprogram som lanserats via det delägda bolaget Svensk FastighetsFinansiering AB (SFF). Programmet har en total ram om 5 000 Mkr. Under första kvartalet genomfördes ytterligare en emission om totalt 450 Mkr varav Fabege lånade 225 Mkr. Obligationerna är säkerställda med pantbrev i fastigheter. SFF ägs gemensamt av Fabege, Wihlborgs och Peab. Fabeges ägarandel uppgår till 33,3 procent.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 2,3 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 68 dagar.

Fabeges derivatportfölj bestod 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 samt av stängningsbara swapar om totalt 5 700 Mkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. För 63 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden med hjälp av räntederivat. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 31 mars 2014 till 588 Mkr (447). Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringen är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 3 Mkr, vilka huvudsakligen avser uppläggningskostnader för låneavtal och obligationsprogram. Uppläggningskostnader periodiseras över avtalens löptid.

I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 300 Mkr (277). Lånevolymen för projekt har under perioden uppgått till i genomsnitt 288 Mkr, vars räntor om 2 Mkr aktiverats.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 12 295 Mkr (12 551) och soliditeten till 34 procent (35). Eget kapital per aktie uppgick till 74 kr (76). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 86 kr (88).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -90 Mkr (-104). Periodens skatt har belastats med ytterligare 72 Mkr avseende pågående skatteärenden. Löpande skatt beräknades med 22 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 34 Mkr.

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till -798 Mkr (178). Betald inkomstskatt består i sin helhet av utbetald skatt avseende pågående skatteärenden med 983 Mkr. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 53 Mkr (-220). Investeringsverksamheten har påverkat kassaflödet med -240 Mkr (-143) samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 1 035 Mkr (109). I investeringsverksamheten är det projekten som driver kassaflödet, vad gäller finansieringsverksamheten påverkas kassaflödet av upptagna lån bland annat för utbetalning till följd av domar i skatteärenden. Sammantaget har likvida medel förändrats med 50 Mkr (-76) under perioden.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 31 MARS 2014

	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	7 086	4,61	35
1-2 år	1 287	2,33	6
2-3 år	4 200	2,71	21
3-4 år	4 000	3,46	20
4-5 år	1 500	2,58	8
> 5 år	2 000	2,41	10
Totalt	20 073	3,47	100

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 MARS 2014

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	2 454
< 1 år	3 230	710
1-2 år	9 315	7 982
2-3 år	4 941	4 541
3-4 år	110	110
4-5 år	0	0
> 5 år	4 751	4 276
Totalt	27 347	20 073

Verksamheten Jan-mar 2014

Hyresmarknaden i Stockholm är stabil med god efterfrågan och låg vakans i centrala lägen. Investeringstakten var hög och både projekt- och förvaltningsportföljen visade värdetillväxt. Fastighetsförsäljningarna under perioden gav också ett bra 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 mars 2014 ägde Fabege 91 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 33,6 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 2,2 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 92 procent (93 vid årsskiftet) efter tidigare kommunicerade avflyttningar i inledningen av året. Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 92 procent (93).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 36 Mkr (47) medan nettouthyrningen var 17 Mkr (5). Färre uppsägningar bidrog till den positiva utvecklingen. Större uthyrningar under perioden avsåg uthyrning till Svevia i fastigheten Fräsaren 11, Solna Business Park och Cambio samt Osborne Revision i Barnhusväderkvarn 3, Norrmalm. Återköpsgraden under kvartalet uppgick till 89 procent (62).

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktsvärde om cirka 28 Mkr omförhandlades under perioden. Hyresnivåerna i samtliga omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 5 procent.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första kvartalet avyttrades två fastigheter. Affärerna var ett led i Fabeges fortsatta strategiska renodling mot koncentration till kontorsfastigheter i prioriterade områden och stärkt kassaflöde.

De sammanlagda köpeskillingarna avseende försäljningarna uppgick till 297 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 83 Mkr före skatt och 117 Mkr efter skatt.

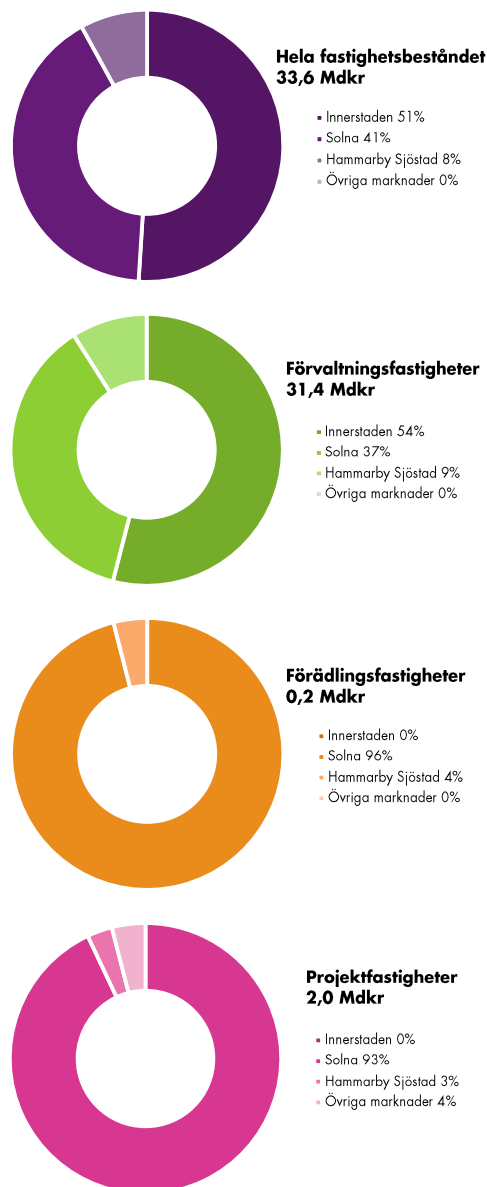
Värdetförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 33 procent av fastigheterna externvärderades per 31 mars 2014 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 33,6 Mdkr (33,4).

Orealiserade värdetförändringar uppgick till 212 Mkr (219). Det genomsnittliga avkastningskravet sjönk något under perioden och uppgick avrundat till 5,6 procent (5,6). Värdetförändringen i förvaltningsbeståndet om 123 Mkr (107) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog med en värdetförändring om 89 Mkr (112) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

31 mars 2014



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 2014 är fortsatt hög takt i utvecklingen av projektportföljen med en investeringsvolym om cirka 1,6 Mdkr under året. Totalt uppgick investeringarna under första kvartalet till 242 Mkr (364) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 37 procent.

Avslutade projekt

Under fjärde kvartalet 2013 färdigställdes den sista etappen i ombyggnationen av Nöten 4, Solna strand och Skatteverket flyttade in. Fastigheten överfördes i samband med årsskiftet till förvaltningsportföljen.

Större pågående projekt

Nybyggnationen av en ny kontorsfastighet på del av fastigheten Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad löper på. Byggnaden utgör en del av den skärm som krävs mellan värmeverket och den sedan tidigare avyttrade bostadstomten. Byggnationen är i sitt slutskede och kommer vara färdigställd för inflyttning i maj 2014. Uthyrningsgraden uppgår till 34 procent. Dialog och förhandlingar pågår med intressenter på resterande ytor.

Den totala investeringen inklusive förvärv av byggrätter avseende Nationalarenan 8 (Scandinavian Office Building) uppgår till cirka 1,3 Mdkr. Fastigheten kommer att certifieras enligt Green building och Breeam. För närvarande pågår arbete med stomresning. Diskussioner om uthyrning pågår.

I juli 2013 tecknades avtal med The Winery Hotel avseende ett hotell på fastigheten Järvakrogen 3 i Solna. Investeringen uppgår till ca 260 Mkr. Arbeten med projektering pågår. Byggnationen startas under våren och fastigheten beräknas stå klar för inflyttning första kvartalet 2016.

Projektet avseende etapp 2 i Uarda, Arenastaden löper också på enligt plan. Investeringen uppgår till cirka 570 Mkr. För närvarande pågår mark- och projekteringsarbeten. Stomresning kommer att påbörjas till sommaren. Uthyrningsgraden uppgår till 40 procent.

Hållbarhetsarbete

Fabega arbetar aktivt för en hållbar stadsutveckling som möter dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjlighet att tillgodose sina behov. Att minska klimatpåverkan och främja en god arbetsmiljö för de personer som dagligen vistas i företagens byggnader är centralt i Fabegas hållbarhetsarbete.

Andelen kvadratmeter med Grönt hyresavtal fortsätter att öka. Under första kvartalet utgjordes 43 % av den nytecknade ytan av Gröna hyresavtal. Även energieffektiviseringsarbetet fortsätter att visa goda resultat. Under första kvartalet minskade den totala energiförbrukningen med ytterligare en procent och är nu 13 procent lägre än 2009 års nivå i samma bestånd.

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-MAR 2014

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Kolonnen 7	Södermalm	Kontor	3 771
Luma 3	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Kvartal 2			
Kvartal 3			
Kvartal 4			
Totalt fastighetsförsäljningar			3 771

FASTIGHETSKÖP JAN-MAR 2014

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Inga förvärv			
Kvartal 2			
Kvartal 3			
Kvartal 4			
Totalt fastighetsköp			0

PÅGÅENDE PROJEKT <50 MKR

31 mars 2014

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Uthyrningsbar yta kvm	Färdigställt	Uthyrningsgrad % yta ¹	Bedömt hyresvärde Mkr ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Järvakrogen 3	Hotell	Solna	Q1-2016	7 460	100%	22	61	260	13
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	42 000	0%	104	263	1 311	241
Båtturen 2 (del av) ³	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q1-2014	2 823	38%	7	89	76	76
Uarda 1 (hus C)	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	40%	52	190	570	38
Summa				69 924	22%	185	603	2 217	368
Övriga Mark och Projektfastigheter							1 529		
Övriga Förädlingsfastigheter							189		
Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter							2 321		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 mars 2014.

² För de största pågående projekten kan årshyran öka till 185 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2014.

³ Båtturen 2 redovisas som förvaltningsfastighet enligt huvudsaklighetsprincipen.

FASTIGHETSBESTÅNDET

31 mars 2014

	31 mar 2014					jan - mar 2014			
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknads- värde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter ⁴ Mkr	Mkr	Fastighets- kostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
Fastighetsinnehav									
Förvaltningsfastigheter ¹	73	1 089	31 408	2 319	92	516		-128	388
Förädlingsfastigheter ¹	4	24	190	25	65	4		-2	2
Mark och projektfastigheter ¹	14	24	2 042	66	94	13		-2	11
Summa	91	1 137	33 640	2 410	92	533		-132	401
Varav Innerstaden	33	465	16 990	1 210	91	270		-71	199
Varav Solna	39	547	13 804	974	94	218		-49	169
Varav Hammarby Sjöstad	12	124	2 761	225	90	45		-12	33
Varav Övriga	7	1	85	1	100	0		0	0
Summa	91	1 137	33 640	2 410	92	533		-132	401
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration									-29
Summa driftöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration									372 ³

¹ Se definitioner på sidan 15.

² Hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 179 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars 2014) ej avräknade.

³ Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 31 mars 2014 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 372 Mkr, och resultaträkningens driftöverskott om 349 Mkr förklaras av att driftöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-mars 2014.

⁴ Hyresintäkterna har justerats för en rabatt om 23 Mkr som löper ut under andra kvartalet 2014.

SEGMENTRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

Belopp i Mkr	2014				2013			
	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar	jan-mar
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	496	17	0	513	490	23	0	513
Fastighetskostnader	-159	-5	0	-164	-171	-12	0	-183
Driftsöverskott	337	12	0	349	319	11	0	330
Överskottsgrad, %	68%	71%	0%	68%	65%	48%	0%	64%
Central administration	-14	-1	0	-15	-13	-1	0	-14
Räntenetto	-160	-11	0	-171	-160	-17	0	-177
Resultatandelar i intressebolag	-13	0	0	-13	2	-6	0	-4
Förvaltningsresultat	150	0	0	150	148	-13	0	135
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	83	83	0	0	80	80
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	123	89	0	212	107	112	0	219
Resultat före skatt per segment	273	89	83	445	255	99	80	434
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-115				186
Resultat före skatt				330				620
Fastigheter, marknadsvärde	31 408	2 232	0	33 640	28 936	3 162	0	32 098
Uthyrningsgrad, %	92%	86%	0%	92%	93%	78%	0%	92%

¹ Se definitioner på sid 15

Övrig finansiell information

Personal

Vid periodens slut var 136 personer (129) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 39 Mkr (35) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -166 Mkr (180).

Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

Årsstämma den 25 mars 2014

Vid Fabeges årsstämma den 25 mars fastställdes styrelsens förslag till utdelning för år 2013 med 3:00 kr per aktie. För övriga beslut se pressmeddelande samt stämmohandlingar på Fabeges webbplats.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2014 förnyade styrelsens 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. Inga återköp har genomförts under perioden.

68 %

Överskottsgraden var den högsta redovisade för ett första kvartal.

Pågående skatteärenden

Som tidigare meddelats har Skatteverket beslutat att upptaxera Fabegekoncernen avseende ett antal fastighetsförsäljningar via kommanditbolag (se även Fabeges årsredovisning 2013 sidorna 61–62). Affärerna härrör från gamla Tornet, gamla Fabege och gamla Wihlborgs under åren 2003–2005. Fabege har sedan 2007 drivit processerna i Förvaltningsrätten och Kammarrätten.

Domar har nu meddelats i cirka 80 procent av totalt utestående ärenden. Kammarrätten har avgett domar i samtliga ärenden. Återstående pågående ärenden i Förvaltningsrätten uppgår till drygt 400 Mkr. Kammarrätten fann att skatteflyktslagen var tillämplig och att de aktuella transaktionerna ska belastas med skatt. De domar som avlämnats visar att Fabege haft viss framgång i yrkandena på hur den skattepliktiga vinsten ska beräknas.

Under första kvartalet minskade den totala exponeringen med ytterligare 185 Mkr. Baserat på de domar som meddelades minskade den totala upptaxeringen till 6 897 Mkr och det totala skattekravet inklusive tillägg och avgifter minskade till 2 091 Mkr.

Fabege har sedan tidigare reserverat totalt 2 019 Mkr. Med ledning av domarna har beslut tagits att reservera ytterligare 72 Mkr. Därmed är hela den återstående exponeringen reserverad.

Fabege väntar nu besked avseende resterande skatteärenden som ligger för avgörande i Förvaltningsrätten. Någon tidplan för när resterande domar förväntas avges har inte meddelats.

Fabege har bestridit Kammarrättens beslut och sökt prövningstillstånd i Högsta förvaltningsdomstolen (HFD). HFD har dock nekat prövningstillstånd i majoriteten ärenden. I några ärenden har HFD ännu inte meddelat beslut.

Sammantaget har Fabege i enlighet med Kammarrättens domar per den 31 mars 2014 betalat ut cirka 1,5 Mdkr. Fabege kan med en stark balansräkning och tillgängliga kreditfaciliteter hantera kommande skattebetalningar.

Möjligheter och risker

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 2013 (sidorna 39–41). Förändringarnas effekt på koncernens resultat redovisas i riskanalysen samt i känslighetsanalysen i förvaltningsberättelsen 2013 (sidorna 58–63).

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 2013. Den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i årsredovisningen för 2013 (sidorna 40–41 och 73-74).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2013. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 30 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2 (inklusive realiserade värdeförändringar).

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hyresintäkter, totalt	0 %	20,5
Hyresnivå, kommersiella intäkter	0 %	21,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	1 %-enhet	23,2
Fastighetskostnader	0 %	6,7
Räntekostnader, helår	1 %-enhet	71,0
Räntekostnader längre perspektiv	1 %-enhet	200,7

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
1	262	34,4%	59,1%
0	0	34,0%	59,7%
-1	-262	33,6%	60,3%

Säsongsvariationer

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

Händelser efter balansdagen

Fabege har tecknat ett femtonårigt hyresavtal med TeliaSonera om att hyra hela Scandinavian Office Building i Arenastaden. Årshyran uppgår till 98 Mkr exklusive tillägg och garage. Inflyttning sker våren 2016.

Fastigheterna Skogskarlen 1 och 2 i Solna avyttrades den 17 april. Försäljningarna gjordes i bolag till underliggande fastighetsvärde om 160 Mkr och gav ett resultat om 11 Mkr före skatt och 14 Mkr efter skatt vilket kommer att redovisas under andra kvartalet 2014.

Utsikter inför 2014

Såväl hyresmarknad som transaktionsmarknad står stark i inledningen av 2014. Ett viktigt fokusområde är den fortsatta utvecklingen av Arenastaden och målsättningen att teckna avtal för kontorsytorna i Scandinavian Office Building. Utvecklingen av beståndet och den positiva nettouthyrningen innebär att Fabege kan fortsätta att skapa och leverera resultatbidrag från alla affärsmodellens delar, det vill säga förvaltning, förädling och transaktion. Fabege är väl rustad med en stark balansräkning och en välbelägen fastighetsportfölj med god utvecklingspotential. Fokus 2014 ligger på att genom fortsatt aktiv förvaltning och förädling ta vara på möjligheter att:

- Öka nettouthyrningen.
- Fortsätta en hög takt i utveckling av beståndet.
- Skapa värdetillväxt genom projekt och bra fastigheter i bra lägen.

Redovisningsprinciper

Fabege upprättat 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, med undantag för IFRS 11 samt IFRIC 21 Levies.

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

Från och med 2014 tillämpar Fabege IFRIC 21 Levies samt IFRS 11. IFRIC 21 Levies anger att statliga avgifter, för Fabeges del fastighetsskatt, skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår. Då förpliktelsen uppstår årsvis per den 1 januari har Fabege redovisat hela årets skuld i delårsrapporten för januari–mars 2014. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Den ändrade principen har inte påverkat koncernens resultat. IFRS 11 har inte inneburit någon förändring för Fabege.

Stockholm 24 april 2014



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

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



Fabege tecknade i april avtal med TeliaSonera om att hyra hela Scandinavian Office Building i Arenastaden. TeliaSonera flyttar in våren 2016.

Fabegeaktien

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

DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 2014-03-31¹

	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Brinova Inter AB	24 691 092	14,9	14,9
BlackRock Inc.	8 938 454	5,4	5,4
Länsförsäkringar fondförvaltning	7 231 477	4,4	4,4
Öresund Investment AB	6 000 736	3,6	3,6
SHB fonder	4 550 840	2,8	2,8
Mats Qviberg med familj	3 709 244	2,2	2,2
SEB fonder	2 858 324	1,7	1,7
ENA City AB	2 711 000	1,6	1,6
Nordea fonder	2 328 114	1,4	1,4
Swedbank Robur fonder	2 161 325	1,3	1,3
Principal fonder	1 912 361	1,2	1,2
Henderson fonder	1 820 000	1,1	1,1
Fjärde AP-fonden	1 636 848	1,0	1,0
Andra AP-fonden	1 434 210	0,9	0,9
Norges Bank Investment	1 399 259	0,8	0,8
Totalt 15 största aktieägare	73 383 284	44,3	44,3
Övriga utländska ägare	47 228 208	28,6	28,6
Övriga svenska ägare	44 780 080	27,1	27,1
Totalt			
antal utestående aktier	165 391 572	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0,0	0,0
Totalt antal registrerade aktier	165 391 572	100,0	100,0

¹Vissa aktieägare kan genom förvaltarregistrering ha haft ett annat aktie-innehav än vad som framgår av aktieboken

Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 mars 2014.

Fabegeaktien handlas på Nasdaq OMX Stockholm, BOAT, BATS Chi-X och London Stock Exchange.

Antal aktieägare per 31 mars 2014: 41 370

AKTIEINFORMATION



THE WINERY HOTEL

Våren 2016 öppnar The Winery Hotel. Ett unikt hotell med fokus på att tillverka vin på ett förstklassigt sätt. Den 23 april togs det första spadtaget.

I hotellets egen vinfabrik kommer gästerna att ges möjlighet att se hur Toscana druvor förvandlas till färdigt vin. Den egna restaurangen kommer att präglas av gästspel från några av världens främsta vinproducenter. Allt detta i en miljö som andas industriell design med tegelklädda väggar och stora fönsterpartier. Bakom projektet står de två hotellfamiljerna Söder och Östlundh. Tillsammans har de en gedigen kunskap om att skapa och driva några av landets främsta hotell. The Winery Hotel kommer att byggas i samarbete med Fabege.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014	2013	2013	Rullande 12 mån
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	apr 13 - mar 14
Hysesintäkter	513	513	2 059	2 059
Fastighetskostnader	-164	-183	-648	-629
Driftsöverskott	349	330	1 411	1 430
Överskottsgrad, %	68%	64%	69%	69%
Central administration	-15	-14	-62	-63
Räntenetto	-171	-177	-705	-699
Resultatandelar i intressebolag	-13	-4	-30	-39
Förvaltningsresultat	150	135	614	629
Realiserade värdeförändringar fastigheter	83	80	135	138
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	212	219	739	732
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-141	188	408	79
Värdeförändringar aktier	26	-2	96	124
Resultat före skatt	330	620	1 992	1 702
Aktuell skatt	-74	0	-116	-190
Uppskjuten skatt	-16	-104	-346	-258
Periodens/Årets resultat	240	516	1 530	1 254
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	13	13
Periodens/Årets totalresultat	240	516	1 543	1 267
Resultat per aktie, kr	1:45	3:14	9:26	7:58
Totalresultat per aktie, kr	1:45	3:14	9:34	7:66
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	164,5	165,1	165,4

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014	2013	2013
	31 mar	31 mar	31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	33 640	32 098	33 384
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	0
Finansiella anläggningstillgångar	1 610	1 372	1 584
Omsättningstillgångar	744	682	365
Likvida medel	148	124	98
Summa tillgångar	36 143	34 277	35 431
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12 295	11 524	12 551
Avsättningar	1 097	847	1 083
Räntebärande skulder ¹	20 073	18 021	19 038
Derivatinstrument	588	667	447
Ej räntebärande skulder	2 090	3 218	2 312
Summa eget kapital och skulder	36 143	34 277	35 431
Soliditet, %	34	34	35
Eventuallförpliktelser	1 096	1 926	1 252

¹ Varav kortfristiga 2 454 Mkr (2 208)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Varav hänförligt till moderbolagets	
	Eget kapital	aktieägare
Eget kapital 2013-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	11 382	11 382
Avyttring egna aktier	122	122
Kontantutdelning	-496	-496
Periodens resultat	1 530	1 530
Övrigt totalresultat	13	13
Eget kapital 2013-12-31	12 551	12 551
Beslutad ej utbetald utdelning	-496	-496
Periodens resultat	240	240
Övrigt totalresultat	-	-
Eget kapital 2014-03-31	12 295	12 295

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER¹

Belopp i Mkr	2014	2013	2013
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	349	330	1 411
Central administration	-15	-14	-62
Återläggning avskrivningar	0	0	1
Erhållen ränta	6	10	39
Erlagd ränta	-155	-148	-739
Betald inkomstskatt ²	-983	-	-465
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	-798	178	185
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	2	-208	-61
Förändring av kortfristiga skulder	51	-12	-21
Summa förändring av rörelsekapital	53	-220	-82
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-745	-42	103
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-244	-364	-1 738
Förvärv av fastigheter	-	-	-298
Avyttring av fastigheter	20	200	1 332
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-16	20	-130
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-240	-143	-834
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-	-	-496
Överlåtelse egna aktier	-	122	122
Förändring räntebärande skulder	1 035	-13	1 003
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 035	109	629
Periodens kassaflöde	50	-76	-102
Likvida medel vid periodens början	98	200	200
Likvida medel vid periodens slut	148	124	98

¹ För att bättre återspegla koncernens verksamhet har uppställningsformen för kassaflödesanalysen ändrats från och med 1 januari 2014, även jämförelsesiffrorna har ändrats.

² Beloppet om -983 Mkr betald inkomstskatt består till sin helhet av skatteutbetalningar till följd av domar i pågående skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner. Motsvarande belopp för helår 2013 uppgår till -465 Mkr.

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella	2014	2013	2013
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,2	5,9	8,7
Avkastning på eget kapital, %	7,7	18,0	12,6
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,2	2,0
Soliditet, %	34	34	35
Belåningsgrad fastigheter, %	60	56	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,5
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr	1:45	3:14	9:26
Totalresultat per aktie, kr	1:45	3:14	9:34
Eget kapital per aktie, kr	74	70	76
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr ²	-4:50	1:39	3:89
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	164 474	165 162
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	91	94	97
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	33 640	32 098	33 384
Uthyrbar yta, kvm	1 137 000	1 133 000	1 151 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	91
Överskottsgrad, %	68	64	69

¹ Någon utspädningseffekt föreligger ej då inga potentiella aktier (till exempel konvertibler) föreligger

² Nyckeltalet ändrat från och med 1 januari 2014. Nyckeltalet påverkas under första kvartalet 2014 av skatteutbetalningar om -983 Mkr samt fjärde kvartalet 2013 om -465 Mkr till följd av domar i pågående skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner.

DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, IFRS 7 punkt 27a, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderas enligt nivå 3, IFRS 7. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2014 31 mar	2013 31 mar	2014 31 mar	2013 31 mar
IFRS, nivå 3				
Ingående värde	-358	-577	-358	-577
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar ¹	-55	98	-55	98
Förfall	0	0	0	0
Utgående värde	-413	-479	-413	-479
Bokfört värde	-413	-479	-413	-479

¹ Avser derivatinstrument som bolaget innehar vid kvartalets utgång, och framgår av rapport över totalresultat

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014	2013	2013
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Intäkter	39	35	122
Kostnader	-62	-52	-194
Finansnetto	-28	7	1 856
Resultatandel intressebolag	-	-	4
Värdeförändringar räntederivat	-141	188	408
Värdeförändringar aktier	26	2	42
Resultat före skatt	-166	180	2 238
Aktuell skatt	-	-	-103
Uppskjuten skatt	42	-40	-90
Periodens/Årets resultat	-124	140	2 045

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014	2013	2013
	31 mar	31 mar	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 992	12 992	12 992
Övriga anläggningstillgångar	41 803	38 037	40 721
varav fordringar hos koncernföretag	40 924	37 337	39 967
Omsättningstillgångar	56	69	83
Likvida medel	147	123	98
Summa tillgångar	54 998	51 221	53 894
Eget kapital	11 391	10 086	11 991
Avsättningar	68	67	67
Långfristiga skulder	40 459	33 809	39 462
varav skulder till koncernföretag	23 420	22 745	23 426
Kortfristiga skulder	3 080	7 259	2 374
Summa eget kapital och skulder	54 998	51 221	53 894

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2014		2013				2012	
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Hysesintäkter	513	514	513	519	513	480	469	467
Fastighetskostnader	-164	-174	-146	-145	-183	-169	-133	-140
Driftsöverskott	349	340	367	374	330	311	336	327
Överskottsgrad, %	68%	66%	72%	72%	64%	65%	72%	70%
Central administration	-15	-16	-16	-16	-14	-23	-15	-13
Räntenetto	-171	-174	-178	-176	-177	-168	-168	-156
Resultatandelar i intressebolag	-13	2	-11	-17	-4	137	1	-1
Förvaltningsresultat	150	152	162	165	135	257	154	157
Realiserade värdeförändringar fastigheter	83	10	30	15	80	21	0	145
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	212	147	162	211	219	345	255	403
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-141	-55	46	229	188	-57	-233	-120
Värdeförändringar aktier	26	-12	111	-1	-2	-26	-11	-11
Resultat före skatt	330	242	511	619	620	540	165	574
Aktuell skatt	-74	-118	2					-1900
Uppskjutnen skatt	-16	-45	-93	-104	-104	80	-47	-61
Periodens/Årets resultat	240	79	420	515	516	620	118	-1387

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2014		2013				2012	
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Tillgångar								
Fastigheter	33 640	33 384	32 773	32 172	32 098	31 636	31 571	30 794
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	0	0	1	1	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 610	1 584	1 567	1 434	1 372	1 398	1 192	989
Omsättningsstillgångar	744	365	954	988	682	474	350	469
Likvida medel	148	98	29	13	124	200	101	86
Summa tillgångar	36 143	35 431	35 323	34 608	34 277	33 709	33 215	32 339
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	12 295	12 551	12 459	12 039	11 524	11 382	10 695	10 577
Avsättningar	1 097	1 083	1 051	959	847	753	827	797
Räntebärande skulder	20 073	19 038	18 780	18 631	18 021	18 035	18 296	17 833
Derivatinstrument	588	447	392	438	667	854	797	564
Ej räntebärande skulder	2 090	2 312	2 641	2 541	3 218	2 685	2 600	2 568
Summa eget kapital och skulder	36 143	35 431	35 323	34 608	34 277	33 709	33 215	32 339

NYCKELTAL

	2014		2013				2012	
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Finansiella								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,2	5,3	8,9	10,4	10,5	9,6	4,5	10,0
Avkastning på eget kapital, %	7,7	2,5	13,7	17,6	18,0	22,5	4,4	-49,2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	1,9	2,1	2,0	2,2	2,7	1,9	2,9
Soliditet, %	34	35	35	35	34	34	32	33
Belåningsgrad fastigheter, %	60	57	57	58	56	57	58	58
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	1,7
Aktierelaterade								
Periodens resultat per aktie, kr	1:45	0:48	2:54	6:25	3:14	3:82	0:73	-0:85
Eget kapital per aktie, kr	74	76	75	73	70	70	66	65
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr 1)	-4:50	-1:84	2:04	0:07	0:36	1:27	1:77	-0:48
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	163 555	162 225	162 225
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 162	165 086	164 933	164 474	162 391	162 225	162 225
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	92	93	92	92	91	90
Överskottsgrad, %	68	66	72	72	64	70	72	70

1 Nyckeltalet påverkas under första kvartalet 2014 av skatteutbetalningar om -983 Mkr samt fjärde kvartalet 2013 om -465 Mkr till följd av domar i pågående skatteärenden hänförligt till tidigare fastighetstransaktioner.

Definitioner

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

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

AVKASTNING PÅ SYSSLESATT KAPITAL

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

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 driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

HYRESVÄRDE

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upp- rustningsinsats.

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

Kassaflöde från den löpande verksamheten (efter förändring av rörelsekapital) dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier.

KONTRAKTSVÄRDE

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING

Tecknade nyuthyrningar 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 orealiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

SEGMENTRAPPORTERING

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och

Transaktion. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade 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 dividerat med balansomslutning.

SYSSLESATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder och avsättningar.

TOTALAVKASTNING

Periodens driftnetto plus orealiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång.

ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

Detta är Fabege

Fabege är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt fastighetsutveckling. Bolaget erbjuder moderna lokaler i attraktiva lägen på 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. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärlighet och tillsammans med en omfattande marknadskänedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 31 mars 2013 ägde Fabege 91 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 33,6 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,4 Mdkr.

Affärsidé

Fabeges verksamhet är inriktad på kommersiella fastigheter i stockholmsregionen, med fokus på ett begränsat antal delmarknader med hög tillväxt. Fabege ska skapa värde genom förvaltning, förädling och aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv. Upparbetade värden ska realiseras vid rätt tidpunkt.

Affärsmodell

Fabeges operativa verksamhet bedrivs inom tre affärsområden: Förvaltning, Förädling samt Transaktion

Strategi

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta och förädla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva fastigheter med bra tillväxtpotentialer och avyttra fastigheter som är belägna utanför bolagets prioriterade områden. Fabeges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad.

Attraktiva lägen ger låg vakans i förvaltningsbeståndet. Moderna fastigheter möjliggör flexibla lösningar och attraherar kunder. Med samlade bestånd och en stark lokal närvaro blir investeringar som höjer attraktionen för området till nytta för många av Fabeges kunder.

Värde drivande faktorer

Fabeges verksamhet påverkas av ett antal yttre faktorer, som tillsammans med transaktionsvolymen och utvecklingen på kontorsmarknaden i Stockholm bildar förutsättningar för bolagets framgång.

Stockholm växer

Stockholmsregionen är en av fem storstadsområden i Västeuropa där befolkningen ökar mest. Enligt prognoser kommer Stockholms län 2030 ha en halv miljon fler invånare än idag. Den största tillväxten sker dessutom bland människor i yrkesverksam ålder, vilket medför en större efterfrågan på kontorslokaler.

Förändrad efterfrågan

Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassning.

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Lägre vakansgrad i Stockholms innerstad och stärkt ekonomiskt klimat har historiskt medfört stigande hyror.

Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsfrågor får allt större betydelse, både när det gäller enskilda fastigheter och hela områden. Det finns ett ökat intresse för miljöhänsyn avseende såväl materialval som energisparande åtgärder. Efterfrågan ökar på lokaler i områden med en bra mix av kontor, handel, service och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöengagemang.



Kalender

Delårsrapport april-juni 4 juli 2014
Delårsrapport juli-september 16 oktober 2014

Pressmeddelande under första kvartalet

201403-31 Ekonomiskt bidrag till utbyggnad av tunnelbanan
201403-25 Beslut fattade vid Fabeges Årsstämma
201403-25 Ledningen förstärks för ökat kundfokus
201403-18 Intentionsavtal tecknat om överlåtelse av driften av Friends Arena
201403-11 Fabege säljer på Södermalm
201402-25 Svevia väljer Solna Business Park
201402-19 Kallelse till Årsstämma i Fabege AB (publ)
201402-06 Stockholms tillväxt gynnar Fabege
201402-06 Bokslutskommuniké jan-dec 2013, Stigande intäkter och hög återköpsgrad
201401-21 Pontus Pocket flyttar in i Solna Business Park
201401-16 Nya kunder till expansiv stadsdel

Följ oss på nätet, 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 första kvartalets resultat den 24 april 2014.



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

Informationen i denna rapport är sådan som Fabege ska offentliggöra enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande den 24 april 2014 kl 08.00.

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

Fabege