

2014

# Q2

## Sammandrag Mkr

	2014 april-juni	2013 april-juni	2014 jan-jun	2013 jan-jun
Hysesintäkter	526	519	1 039	1 032
Driftsöverskott	389	374	738	704
Förvaltningsresultat	167	165	317	300
Resultat före skatt	356	619	686	1 239
Resultat efter skatt	323	515	563	1 031
Överskottsgrad, %	74	72	71	68
Soliditet, %	-	-	35	35
Eget kapital per aktie, kr	-	-	76	73

### Januari – juni 2014

- Hysesintäkterna uppgick till 1 039 Mkr (1 032). I identiskt bestånd ökade intäkterna med knappt 2 procent.
- Driftsöverskottet ökade med cirka 5 procent till 738 Mkr (704). Överskottsgraden ökade till 71 procent (68).
- Förvaltningsresultatet ökade med cirka 6 procent till 317 Mkr (300).
- Realiserade och orrealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 646 Mkr (525) och på räntederivat till -287 Mkr (417).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 686 Mkr (1 239). Minskningen förklaras i sin helhet av ökat undervärde i derivatportföljen. Periodens resultat efter skatt uppgick till 563 Mkr (1 031), motsvarande 3:40 kr per aktie (6:25). Periodens skatt inkluderar en ökning av avsättningen för pågående skatteärenden med 58 Mkr.
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 258 Mkr (23) efter stora projektuthyrningar till TeliaSonera och SEB i Arenastaden. Hysesnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 7 procent.

Fabege



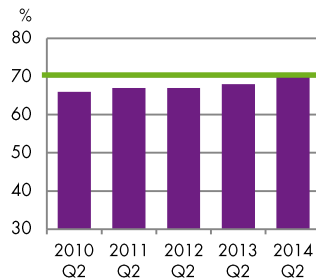
Christian Hermelin, VD

Kommentar av Christian Hermelin, VD

## Flera stora pusselbitar på plats öppnar för en fortsatt stark resultatutveckling

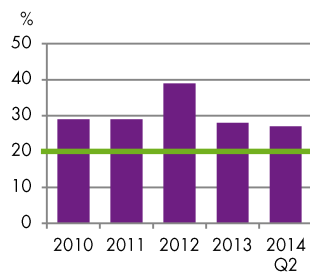
Årets första sex månader kännetecknas av ett positivt finansiellt klimat med låga räntor och bra tillgång till kapital. På hyresmarknaden upplever vi god efterfrågan på moderna, flexibla och hållbara kontor med bra kommunikationslägen. Fabeges fastighetsportfölj möter denna efterfrågan väl. Det avspeglar sig inte minst i våra nyckeltal.

### ÖVERSKOTTSGRAD<sup>1</sup>



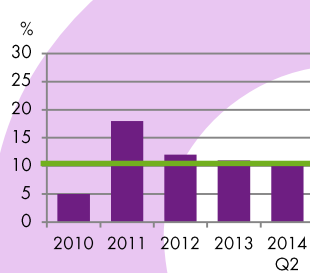
Mål: 70 procent

### AVKASTNING PROJEKT<sup>1</sup>



Mål: 20 procent

### TRANSAKTIONSVINST<sup>1</sup>



Mål: 10 procent

1) Q2 i ovanstående stapeldiagram avser ackumulerat första halvåret. Övriga staplar avser helår.

### TeliaSonera och SEB väljer Arenastaden

Ett svårslaget rekord sattes genom de stora uthyrningarna till TeliaSonera och SEB i Arenastaden. Kvartalets nettouthyrning är den bästa någonsin i Fabeges historia och borgar för fortsatt värdeskapande. Samtidigt stärks Arenastadens ställning som ett modernt och attraktivt arbetsplatsområde ytterligare. Jag är mycket stolt över att Fabege får förtroendet att skapa framtidens kontor för TeliaSonera och SEB. Moderna lokaler med högt ställda miljö- och energikrav, ett bra kommunikationsläge och ett brett serviceutbud för medarbetarna var några av de krav som ställdes i upphandlingen. Det är glädjande att se att Fabege kunde tillgodose samtliga behov. Att de väljer Arenastaden visar att vi har lyckats i vår ambition med att skapa en attraktiv plats och attrahera ytterligare två av Sveriges största företag till stadsdelen. Båda avtalen är Gröna hyresavtal, vilket gör det möjligt för oss att i nära samarbete med våra nya hyresgäster driva fastigheterna på ett långsiktigt ansvarsfullt sätt. Vår laguppställning och goda teamwork är starkt bidragande faktorer till halvårets goda resultat och jag är stolt över våra medarbetare som så ofta levererar långt över förväntan.

### Förvaltning - en bra grund att stå på

Fabeges förvaltningsportfölj ger goda förutsättningar för att skapa värden och vi arbetar ständigt för att öka vår kundnöjdhet. Detta återspeglas bland annat i återköpsgraden som under perioden uppgick till 72 procent. Det bästa effektivitetsmättet för förvaltningen är överskottsgraden som för första halvåret uppgick till 71 procent, också det ett rekord i vår historia, och målet om 70 procent för helåret är nu inom räckhåll. Vi förväntar oss att kassaflödet inom förvaltningen fortsätter att stärkas under andra halvåret.

### Stor potential i projektportföljen

Med de nya avtal som nu tecknats accelererar vår projektverksamhet. Vi ser framför oss möjligheten att öka investeringsvolymen till cirka 2 Mdkr per år under de närmaste åren. Genom investeringarna skapas både värden och framtida kassaflöden samtidigt som kvaliteten i projektportföljen ökar.

### Väl fungerande transaktionsmarknad

Den starka transaktionsmarknaden gör det möjligt att accentuera Fabeges strategiska renodling. Försäljningarna under första halvåret summerar till 1 310 Mkr och är i linje med Fabeges ambition att koncentrera beståndet till kontorsfastigheter i prioriterade områden samtidigt som det ger förutsättningar för värdeskapande investeringar i projekt och stärkt kassaflöde i framtiden.

Vår målsättning är att ha en sund balans mellan investeringar och försäljningar och en belåningsgrad om max 60 procent. På så sätt kan Fabege ständigt utveckla fastighetsportföljen, öka dess potential och kvalitet och samtidigt tillhandahålla kontor som möter efterfrågan.

### Marknadsutsikter 2014

Vi ser framför oss en ökad aktivitet både i projektverksamheten och på transaktionsmarknaden. Med det fördelaktiga finansiella klimat som råder, i kombination med god efterfrågan på hyresmarknaden, har Fabege alla förutsättningar att leverera ett bra resultat 2014 där verksamhetens alla delar bidrar.

# Resultat jan-jun 2014<sup>1</sup>

**Första halvåret bjöd på förbättrat driftsöverskott och en rekordhög överskottsgrad. Transaktionsvinster och värdetillväxt i både förvaltningsportföljen och projektportföljen bekräftade att samtliga verksamhetsgrenar fortsatt bidrog till Fabeges totala resultat.**

## Intäkter och resultat

Periodens resultat före skatt minskade till 686 Mkr (1 239). Minskningen berodde till fullo på negativa värdeförändringar i derivatportföljen. Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet ökade. Realiserade och orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade också i jämförelse med motsvarande resultat föregående år. Periodens resultat efter skatt uppgick till 563 Mkr (1 031), motsvarande 3:40 kr per aktie (6:25). Hyresintäkterna uppgick till 1 039 Mkr (1 032) och driftsöverskottet ökade till 738 Mkr (704). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med knappt 2 procent och driftsöverskottet med cirka 6 procent. Minskade rabatter under kommande kvartal uppväger minskade hyresintäkter till följd av försäljning av fastigheter. Överskottsgraden ökade till 71 procent (68) främst till följd av den varma och snöfattiga vintersäsongen.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 135 Mkr (95) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 511 Mkr (430). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 370 Mkr (206) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav, främst i Stockholms innerstad. Den viktade direktavkastningen minskade till 5,5 procent efter avrundning (5,6 vid årsskiftet). Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 141 Mkr (224), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till - 40 Mkr (- 21) och hänförs främst till Tornet Fastighets AB (engångseffekt vid avyttring av fastigheter) och Sweden Arena Management KB. Lägre långräntor medförde att undervärdet i derivatportföljen ökade med 287 Mkr (jämfört med ett minskat undervärde om 417 Mkr motsvarande period föregående år). Under perioden avyttrades 850 000 aktier i Catena. Innehavet uppgår därefter till cirka 10,2 procent. Realiserade och orealiserade värdeförändringar i aktieinnehaven, främst avseende Catena, uppgick till 10 Mkr (-3). Räntenettet minskade till -351 Mkr (-353). Ökad belåning motverkades av lägre marknadsräntor.

## Segmentsrapportering

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 714 Mkr (674) motsvarande 71 procent överskottsgrad (69). Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 320 Mkr (312). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 370 Mkr (206).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 24 Mkr (30) motsvarande 69 procent överskottsgrad (61). Förvaltningsresultatet uppgick till -3 Mkr (-12). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 141 Mkr (224).

Segmentet Transaktion skapade, genom försäljning av 6 fastigheter, realiserade värdeförändringar om 135 Mkr (95).

## Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 12 618 Mkr (12 551) och soliditeten till 35 procent (35). Eget kapital per aktie uppgick till 76 kr (76). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 89 kr (88).

## Kvartal 2 i korthet<sup>1</sup>

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm.
- Nyuthyrningen uppgick till 291 Mkr (32) och nettouthyrningen uppgick till 241 Mkr (18) efter projektuthyrningar om totalt 255 Mkr till TeliaSonera och SEB.
- Överskottsgraden ökade till 74 procent (72).
- Förvaltningsresultatet ökade till 167 Mkr (165).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt med 299 Mkr (211) varav projekt 52 Mkr (112).
- Fyra fastigheter avyttrades under kvartalet. Transaktionsvinster uppgick till 52 Mkr (15).
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 146 Mkr (minskning med 229) till följd av lägre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 323 Mkr (515).

## AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2014	2013
	jan-jun	jan-jun
Förvaltningsresultat	320	312
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	370	206
<b>Bidrag Förvaltning</b>	<b>690</b>	<b>518</b>
Förvaltningsresultat	-3	-12
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	141	224
<b>Bidrag Förädling</b>	<b>138</b>	<b>212</b>
Realiserade värdeförändringar		
<b>Bidrag Transaktion</b>	<b>135</b>	<b>95</b>
<b>Totalt bidrag från verksamheten</b>	<b>963</b>	<b>825</b>

<sup>1</sup> Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2013 och för balansposter per 31 december 2013.

## Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 30 juni 2014 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 4,0 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 20 402 Mkr (18 631), med en genomsnittlig ränta om 3,30 procent exklusive och 3,37 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 30 juni till 2 958 Mkr. Belåningsgraden, som ökat till följd av skatteutbetalningar efter Kammarrättens domar, uppgick till 61 procent. Vid kommande reglering av utestående köpeskillingar om cirka 500 Mkr närmar sig belåningsgraden återigen Fabeges målnivå på max 60 procent.

Under andra kvartalet tecknades en ny lånefacilitet om 975 Mkr för finansiering av byggandet av Nationalarenan 8, TeliaSoneras nya huvudkontor i Arenastaden. Finansieringen av SEBs nya kontor i Pyramiden 4, Arenastaden, är också klar i form av ett bindande lånelöfte med överenskomna villkor.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick per halvårsskiftet till 2 279 Mkr (2 515). 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 30 juni 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. 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 2,0 år, inklusive effekter av derivatinstrument. Den genomsnittliga räntebindningstiden för rörliga lån var 67 dagar.

Fabeges derivatportfölj bestod av ränteswapavtal om totalt 6 Mdkr, 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 5,7 Mdkr på nivåer mellan 2,87 och 3,98 procent före marginal och förfall mellan 2016 och 2018. Under andra kvartalet förföll ränteswapar om totalt 1 Mdkr. För 57 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 30 juni 2014 till 734 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 6 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 404 Mkr (277), vars räntor om 5 Mkr aktiverats.

## Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -123 Mkr (-208). Periodens skatt belastades med 58 Mkr avseende pågående skatteärenden sedan 14 Mkr av reserverat belopp återförts under andra kvartalet. Löpande skatt beräknades med 22 procent på beskattningsbart resultat. Fastighetsförsäljningar medförde en sammanlagd uppskjuten skatteintäkt om 60 Mkr.

## Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till -1 068 Mkr (383). Betald inkomstskatt bestod i sin helhet av utbetald skatt avseende pågående skatteärenden med 1 473 Mkr. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -20 Mkr (-312). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 386 Mkr (-481) samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med 868 Mkr (223). I investeringsverksamheten drevs kassaflödet av projekten och vad gäller finansieringsverksamheten påverkades kassaflödet av upptagna lån bland annat för utbetalning till följd av domar i skatteärenden. Sammantaget förändrades likvida medel med 165 Mkr (-187) under perioden.

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 JUNI 2014

	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	8 902	3,78	44
1-2 år	300	3,70	1
2-3 år	4 200	2,71	21
3-4 år	4 000	3,46	20
4-5 år	1 500	2,58	7
> 5 år	1 500	2,30	7
Totalt	20 402	3,30	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 30 JUNI 2014

	Kreditavtal, Mkr	Umyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	2 279
< 1 år	8 730	5 243
1-2 år	6 715	6 615
2-3 år	3 016	1 841
3-4 år	110	110
4-5 år	0	0
> 5 år	4 789	4 314
Totalt	28 360	20 402

# Verksamheten jan-jun 2014

Under andra kvartalet tecknades två större projektuthyrningar med TeliaSonera och SEB, båda i Arenastaden. Nettouthyrningen blev därmed den högsta i Fabeges historia. Hyresmarknaden i Stockholm är stabil med god efterfrågan på moderna kontor i bra kommunikationslägen. Investeringar och en fortsatt stark fastighetsmarknad gav förutsättningar för värdetillväxt i både projekt- och förvaltningsportföljen.

## 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 juni 2014 ägde Fabege 87 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,3 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,1 miljoner kvm och ett bokfört värde om 33,3 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 2,4 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 93 procent (93).

Nyuthyrningen under perioden uppgick till 327 Mkr (79) medan nettouthyrningen var 258 Mkr (23). Några uppsägningar innebar att nettouthyrningen exklusive projektuthyrningar backade något under andra kvartalet. Större uthyrningar under perioden avsåg uthyrning till TeliaSonera i fastigheten Nationalarenan 8, Arenastaden samt SEB i fastigheten Pyramiden 4, Arenastaden. Därutöver tecknades ett antal mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar. Återköpsgraden under perioden uppgick till 72 procent (62).

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktvärde om cirka 53 Mkr omförhandlades under perioden. Hyresnivåerna i samtliga omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 7 procent.

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första halvåret avyttrades sex 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 1 310 Mkr. Affärerna gav ett resultat om 135 Mkr före skatt och 195 Mkr efter skatt.

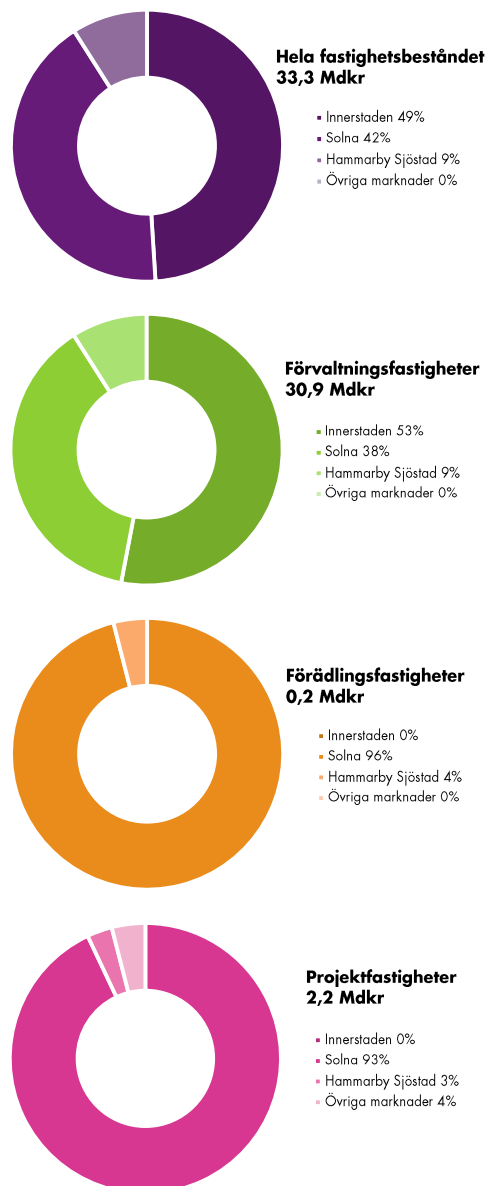
## Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Drygt 40 procent av fastigheterna externvärderades per 30 juni 2014 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 33,3 Mdkr (33,4).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 511 Mkr (430). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden och uppgick avrundat till 5,5 procent (5,6). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 370 Mkr (206) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 141 Mkr (224) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

## FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

30 juni 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 även om investeringarna under första halvåret släpar efter något. Investeringstakten förväntas öka ytterligare under kommande år i och med de nya projektuthyrningar som gjorts. Totalt uppgick investeringarna under perioden till 520 Mkr (709) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 27 procent. Investerat kapital i förvaltningsportföljen bidrog till den totala värdetillväxten.

## 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.

Under andra kvartalet 2014 färdigställdes nybyggnationen av Båtturen 2, Hammarby Sjöstad sånär som på hyresgäst Anpassning avseende vakanta ytor. De första hyresgästerna har nu flyttat in. Uthyrningsgraden uppgick per halvårsskiftet till 45 procent. Fastigheten kommer att överföras till förvaltningsportföljen från och med tredje kvartalet.

## Större pågående projekt

Projektet avseende nybyggnation av Nationalarenan 8 (TeliaSoneras kontor) löper på enligt plan. Ett totalentreprenadavtal har tecknats med Peab avseende hela projektet. Pågående arbeten avser stom- och fasadmontage samt vissa påbörjade installationer. Den totala investeringen inklusive förvärv av byggrätter uppgår till cirka 1,3 Mdkr. Fastigheten är fullt uthyrd till TeliaSonera med planerad inflyttning våren 2016.

Nybyggnationen av ett hotell på fastigheten Järvakrogen 3 fortlöper. För närvarande pågår grundläggningsarbeten. Veidekke/Arcona har upphandlats som totalentreprenör. Investeringen uppgår till ca 260 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till The Winery Hotel med planerad inflyttning under första kvartalet 2016.

Projektet avseende Uarda 1 (hus C), Arenastaden löper också på enligt plan. Investeringen uppgår till cirka 570 Mkr. För närvarande pågår mark- och grundläggningsarbeten. Ett totalentreprenadkontrakt har tecknats med Peab. Stommontage påbörjas under sommaren. Uthyrningsgraden uppgår till 40 procent.

Beslut fattades om en investering på cirka 2,3 Mdkr för byggnation av SEBs kontor i Pyramiden 4, Arenastaden. Projektet kommer att påbörjas under sommaren och beräknas stå klart för inflyttning i två etapper våren 2017 respektive våren 2018. Fastigheten är fullt uthyrd till SEB.

## 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 företagets byggnader är centralt i Fabeges hållbarhetsarbete.

Fabeges arbete med Gröna hyresavtal har länge varit framgångsrikt. Årets andra kvartal blir svårslaget med de två nya Gröna hyresavtalen med TeliaSonera och SEB som tillsammans omfattar över 100 000 kvm. Under perioden utgjordes 93 procent av den nytecknade ytan av Gröna hyresavtal.

## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-JUN 2014

Fastighets-namn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
<b>Kvartal 1</b>			
Kolonnen 7	Södermalm	Kontor	3 771
Luma 3	Hammarby Sjöstad	Mark	0
<b>Kvartal 2</b>			
Duvan 6	Norrmalm	Kontor	9 867
Lammet 17	Norrmalm	Kontor	6 869
Skogskarlen 3	Bergshamra	Kontor	9 118
Skogskarlen 1	Bergshamra	Mark	0
<b>Kvartal 3</b>			
<b>Kvartal 4</b>			
<b>Totalt fastighetsförsäljningar</b>			<b>29 625</b>

## FASTIGHETSFÖRVARV JAN-JUN 2014

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

# 93 %

**Historiskt rekord av nytecknad yta avseende Gröna hyresavtal till följd av uthyrningarna till TeliaSonera och SEB.**

## PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

30 juni 2014

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kv	Uthyrningsgrad % yta <sup>1</sup>	Bedömt hyresvärde Mkr <sup>2</sup>	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Järvakrogen 3	Hoiell	Solna	Q1-2016	7 460	100%	24	74	260	25
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q2-2016	42 000	100%	109	360	1 311	306
Båtturen 2 (del av) <sup>3</sup>	Kontor	Sjöstad	Q2-2014	2 823	45%	7	94	76	76
Uarda 1 (hus C)	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	40%	52	232	570	80
<b>Summa</b>				<b>69 924</b>	<b>84%</b>	<b>192</b>	<b>760</b>	<b>2 217</b>	<b>487</b>
Övriga Mark och Projektfastigheter							1 546		
Övriga Förädlingsfastigheter							189		
<b>Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter</b>							<b>2 495</b>		

<sup>1</sup> Operativ uthyrningsgrad per 30 juni 2014.

<sup>2</sup> För de största pågående projekten kan årshyran öka till 192 Mkr (fullt uthyrd) från 2 Mkr i löpande årshyran per 30 juni 2014.

<sup>3</sup> Båtturen 2 redovisas som förvaltningsfastighet enligt huvudsaklighetsprincipen.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

30 juni 2014

	30 jun 2014					jan - jun 2014			
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde <sup>2</sup> Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter <sup>4</sup> Mkr	Fastighets- kostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr	
<b>Fastighetsinnehav</b>									
Förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	69	1 066	30 856	2 245	92	1 003	-219	784	
Förädlingsfastigheter <sup>1</sup>	4	24	189	24	65	7	-3	4	
Mark och projektfastigheter <sup>1</sup>	14	24	2 212	62	94	28	-5	23	
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>1 114</b>	<b>33 257</b>	<b>2 331</b>	<b>92</b>	<b>1 038</b>	<b>-227</b>	<b>811</b>	
Varav Innerstaden	31	449	16 405	1 143	92	513	-124	389	
Varav Solna	37	538	13 921	957	93	432	-82	350	
Varav Hammarby Sjöstad	12	126	2 849	230	90	92	-21	71	
Varav Övriga	7	1	82	1	100	1	0	1	
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>1 114</b>	<b>33 257</b>	<b>2 331</b>	<b>92</b>	<b>1 038</b>	<b>-227</b>	<b>811</b>	
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-56	
<b>Summa driftöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration</b>								<b>755</b> <sup>3</sup>	

<sup>1</sup> Se definitioner på sidan 15.

<sup>2</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 98 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni 2014) ej avräknade.

<sup>3</sup> Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 30 juni 2014 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftöverskott, 755 Mkr, och resultaträkningens driftöverskott om 738 Mkr förklaras av att driftöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-juni 2014.

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

## SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG<sup>1</sup>

Belopp i Mkr	2014				2013			
	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun	jan-jun
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 004	35		1 039	983	49		1 032
Fastighetskostnader	-290	-11		-301	-309	-19		-328
<b>Driftsöverskott</b>	<b>714</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>738</b>	<b>674</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>704</b>
Överskottsgrad, %	71%	69%	0%	71%	69%	61%	0%	68%
Central administration	-28	-2		-30	-27	-3		-30
Räntenetto	-327	-24		-351	-319	-34		-353
Resultatandelar i intressebolag	-39	-1		-40	-16	-5		-21
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>320</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>	<b>317</b>	<b>312</b>	<b>-12</b>	<b>0</b>	<b>300</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter			135	135			95	95
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	370	141		511	206	224		430
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>690</b>	<b>138</b>	<b>135</b>	<b>963</b>	<b>518</b>	<b>212</b>	<b>95</b>	<b>825</b>
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-277				414
<b>Resultat före skatt</b>				<b>686</b>				<b>1 239</b>
Fastigheter, marknadsvärde	30 856	2 401		33 257	28 999	3 173		32 172
Uthyrningsgrad, %	93%	86%		92%	93%	81%		93%

<sup>1</sup> Se definitioner på sid 15

# Övrig finansiell information

## Personal

Vid periodens slut var 137 personer (132) anställda i Fabegekoncernen.

## Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 65 Mkr (71) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -375 Mkr (361).

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

## 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.

# 258 Mkr

**Nettouthyrningen under första halvåret var den högsta redovisade någonsin i Fabeges historia.**

## 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.

Kammarrätten har avgett domar i cirka 80 procent av ärendena. Kammarrätten fann att skatteflyktslagen var tillämplig och att de aktuella transaktionerna ska belastas med skatt. Fabege har sökt prövnings-tillstånd vilket har avslagits av Högsta förvaltningsdomstolen. Ärenden motsvarande ca 400 Mkr av total exponering drivs vidare i Förvaltningsrätten och Kammarrätten.

Den totala exponeringen uppgår till 6 843 Mkr och det totala skattekravet inklusive tillägg och avgifter uppgår till 2 075 Mkr. Beloppet är fullt ut reserverat.

Sammantaget har Fabege i enlighet med Kammarrättens domar per den 30 juni 2014 betalat ut cirka 1,9 Mdkr. Fabege kan med en stark balansräkning och tillgängliga kreditfaciliteter hantera återstående skattebetalning.

## 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	1, %	20,8
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1, %	20,9
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	23,2
Fastighetskostnader	1, %	6,0
Räntekostnader, rullande 12 månader	1%-enhet	96,0
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	204,0

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	262	35,6%	60,7%
0	0	35,2%	61,3%
-1	-262	34,8%	62,0%

Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultatet efter finansiella poster på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna. Resultatet påverkas även av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter och derivat.



## 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. Under första halvåret 2014, bidrog den varma och snöfattiga vintersäsongen till lägre driftskostnader och en stark överskottsgrad.

## Utsikter inför 2014

Fabege är väl rustat med en stark balansräkning och en välbelägen fastighetsportfölj med god utvecklingspotential. Vi ser framför oss en ökad aktivitet både i projektverksamheten och på transaktionsmarknaden. Med det fördelaktiga finansiella klimat som råder, och i kombination med god efterfrågan på hyresmarknaden, har Fabege alla förutsättningar för att kunna leverera ett bra resultat 2014 där alla verksamhets delar bidrar.

## 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, med undantag för IFRS 11 samt IFRIC 21 Levies.

Moderbolaget upprättar 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–juni 2014. Dessutom redovisas en förutbetalad kostnad av fastighetsskatten vilken periodiseras linjärt över räkenskapsåret. Införandet av IFRS11 har inte fått någon väsentlig effekt på Fabeges resultat- och balansräkning.

## Rapportens undertecknande

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

Stockholm den 4 juli 2014

Erik Paulsson  
Styrelseordförande

Eva Eriksson  
Styrelseledamot

Märtha Josefsson  
Styrelseledamot

Pär Nuder  
Styrelseledamot

Svante Paulsson  
Styrelseledamot

Mats Qviberg  
Styrelseledamot

Christian Hermelin  
Styrelseledamot och verkställande direktör

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



Fabege har tecknat ett 20-årigt avtal med SEB om att hyra i Arenastaden, Solna. SEB kommer att samla stora delar av sin verksamhet i Stockholm och skapar 4 500 arbetsplatser i nya kontorsbyggnader i anslutning till Mall of Scandinavia. Hyresvärdet är 157 Mkr per år exklusive tillägg.

# Fabegeaktien

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

## DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 2014-05-31

	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	7 299 255	4,4	4,4
Öresund Investment AB	5 500 000	3,3	3,3
SHB fonder	4 748 989	2,9	2,9
Norges Bank Investment	4 601 096	2,8	2,8
Mais Qviberg med familj	3 709 244	2,2	2,2
SEB fonder	2 780 646	1,7	1,7
ENA City AB	2 711 000	1,6	1,6
Nordea fonder	2 475 470	1,5	1,5
Swedbank Robur fonder	2 219 252	1,3	1,3
Principal fonder	1 938 389	1,2	1,2
Blue Sky Group Stichting	1 747 412	1,1	1,1
Fjärde AP-fonden	1 568 121	1,0	1,0
Henderson fonder	1 470 000	0,9	0,9
<b>Totalt 15 största aktieägare</b>	<b>76 398 420</b>	<b>46,2</b>	<b>46,2</b>
Övriga utländska ägare	43 761 898	26,5	26,5
Övriga svenska ägare	45 231 254	27,3	27,3
<b>Totalt</b>			
<b>antal utestående aktier</b>	<b>165 391 572</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
Innehav av egna aktier	0	0,0	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 Ågarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 31 maj 2014.

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

Antal aktieägare per 31 maj 2014: 40 989

Listan över de 15 största aktieägarna per 30 juni kommer att finnas på [www.fabege.se](http://www.fabege.se) den 15 juli.

## AKTIEINFORMATION



### FABEGE – VINNARE AV HUGIN & MUNIN-PRISET

Med sin öppna och moderna kommunikation där kunden och investerarna står i centrum har Fabege tagit hem första platsen i Hugin & Munin-priset för 2014 med 78 poäng av 100 möjliga.

Hugin & Munin är en tävling som Fastighetsvärlden genomför sedan 1997 där kommunikationen från stora bolag i fastighetsbranschen granskas. Visionen är att förbättra bolagens kommunikation med hela marknaden. I tävlingen granskades tidigare bara bolagens årsredovisningar men i år, för första gången, har Fastighetsvärlden utökat omfattningen av granskningen och inkluderat även bolagens övriga kommunikation via bredare kanaler såsom webbplatser.



## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014		2013		Rullande 12 mån	
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec	jul 13-jun 14
Hysesintäkter	526	519	1 039	1 032	2 059	2 066
Fastighetskostnader	-137	-145	-301	-328	-648	-621
<b>Driftsöverskott</b>	<b>389</b>	<b>374</b>	<b>738</b>	<b>704</b>	<b>1 411</b>	<b>1 445</b>
Överskottsgrad, %	74%	72%	71%	68%	69%	70%
Central administration	-15	-16	-30	-30	-62	-62
Räntenetto	-180	-176	-351	-353	-705	-703
Resultatandelar i intressebolag	-27	-17	-40	-21	-30	-49
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>167</b>	<b>165</b>	<b>317</b>	<b>300</b>	<b>614</b>	<b>631</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	52	15	135	95	135	175
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	299	211	511	430	739	820
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-146	229	-287	417	408	-296
Värdeförändringar aktier	-16	-1	10	-3	96	109
<b>Resultat före skatt</b>	<b>356</b>	<b>619</b>	<b>686</b>	<b>1 239</b>	<b>1 992</b>	<b>1 439</b>
Aktuell skatt	16	0	-58	0	-116	-174
Uppskjuten skatt	-49	-104	-65	-208	-346	-203
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>323</b>	<b>515</b>	<b>563</b>	<b>1 031</b>	<b>1 530</b>	<b>1 062</b>
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	13	13
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>323</b>	<b>515</b>	<b>563</b>	<b>1 031</b>	<b>1 543</b>	<b>1 075</b>
Resultat per aktie, kr	1:95	3:11	3:40	6:25	9:26	6:42
Totalresultat per aktie, kr	1:95	3:11	3:40	6:25	9:34	6:50
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	164,9	165,4	164,9	165,1	165,4

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014	2013	2013
	30 jun	30 jun	31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	33 257	32 172	33 384
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	0
Finansiella anläggningstillgångar	1 492	1 434	1 584
Omsättningsstillgångar	856	988	365
Likvida medel	263	13	98
<b>Summa tillgångar</b>	<b>35 869</b>	<b>34 608</b>	<b>35 431</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	12 618	12 039	12 551
Avsättningar	1 142	959	1 083
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	20 402	18 631	19 038
Derivatinstrument	734	438	447
Ej räntebärande skulder	973	2 541	2 312
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>35 869</b>	<b>34 608</b>	<b>35 431</b>
Soliditet, %	35	35	35
Eventualförpliktelser	1 068	1 774	1 252

<sup>1</sup> Varav kortfristiga 2 279 Mkr (3 227)

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Belopp i Mkr	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	
	Eget kapital	aktieägare
<b>Eget kapital 2013-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning</b>	<b>11 382</b>	<b>11 382</b>
Avyttring egna aktier	122	122
Kontantutdelning	-496	-496
Periodens resultat	1 530	1 530
Övrigt totalresultat	13	13
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>12 551</b>	<b>12 551</b>
Kontantutdelning	-496	-496
Periodens resultat	563	563
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Eget kapital 2014-06-30</b>	<b>12 618</b>	<b>12 618</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER<sup>1</sup>

Belopp i Mkr	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>			
Driftsoverskott	738	704	1 411
Central administration	-30	-30	-62
Återläggning avskrivningar	1	0	1
Erhållen ränta	13	17	39
Erlagd ränta	-317	-308	-739
Betald inkomstskatt <sup>2</sup>	-1 473	0	-465
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 068</b>	<b>383</b>	<b>185</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av korfristiga fordringar	36	-104	-61
Förändring av kortfristiga skulder	-56	-208	-21
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>-20</b>	<b>-312</b>	<b>-82</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 088</b>	<b>71</b>	<b>103</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-513	-1 036	-1 738
Förvärv av fastigheter	-	-	-298
Avyttring av fastigheter	848	615	1 332
Övriga finansiella anläggningstillgångar	51	-60	-130
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>386</b>	<b>-481</b>	<b>-834</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning till aktieägarna	-496	-496	-496
Överlåtelse egna aktier	-	122	122
Förändring räntebärande skulder	1 364	597	1 003
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>868</b>	<b>223</b>	<b>629</b>
Periodens kassaflöde	165	-187	-102
Likvida medel vid periodens början	98	200	200
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>263</b>	<b>13</b>	<b>98</b>

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

<sup>2</sup> Beloppet om -1 473 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

	2014 jan-jun	2013 jan-jun	2013 jan-dec
<b>Finansiella</b>			
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,3	5,8	8,7
Avkastning på eget kapital, %	8,9	17,6	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,1	2,0
Soliditet, %	35	35	35
Belåningsgrad fastigheter, %	61	58	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,5
<b>Aktierelaterade <sup>1</sup></b>			
Resultat per aktie, kr	3:40	6:25	9:26
Totalresultat per aktie, kr	3:40	6:25	9:34
Eget kapital per aktie, kr	76	73	76
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr <sup>2</sup>	-6:57	0:43	3:89
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	164 933	165 162
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	87	92	92
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	33 257	32 172	33 384
Uthyrbar yta, kvm	1 114 000	1 125 000	1 142 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	93	93
Överskottsgrad, %	71	68	69

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

<sup>2</sup> Nyckeltalet ändrat från och med 1 januari 2014. Nyckeltalet påverkas under första halvåret 2014 av skatteutbetalningar om -1 473 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 30 jun	2013 31 dec	2014 30 jun	2013 31 dec
<b>IFRS, nivå 3</b>				
Ingående värde	-358	-577	-358	-577
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar <sup>1</sup>	-114	219	-114	219
Förfall	0	0	0	0
Utgående värde	-472	-358	-472	-358
Bokfört värde	-472	-358	-472	-358

<sup>1</sup> 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-jun	jan-jun	jan-dec
Intäkter	65	71	122
Kostnader	-103	-101	-194
Finansnetto	-60	-31	1 856
Resultatandel intressebolag	-	4	4
Värdeförändringar räntederivat	-287	417	408
Värdeförändringar aktier	10	1	42
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-375</b>	<b>361</b>	<b>2 238</b>
Aktuell skatt	-	0	-103
Uppskjuten skatt	84	-80	-90
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-291</b>	<b>281</b>	<b>2 045</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014	2013	2013
	30 jun	30 jun	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 992	12 992	12 992
Övriga anläggningstillgångar	39 997	38 467	40 721
varav fordringar hos koncernföretag	39 201	37 780	39 967
Omsättningstillgångar	49	130	83
Likvida medel	268	11	98
<b>Summa tillgångar</b>	<b>53 306</b>	<b>51 600</b>	<b>53 894</b>
Eget kapital	11 203	10 227	11 991
Avsättningar	68	67	67
Långfristiga skulder	39 608	37 954	39 462
varav skulder till koncernföretag	21 914	23 074	23 426
Kortfristiga skulder	2 427	3 352	2 374
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>53 306</b>	<b>51 600</b>	<b>53 894</b>

## Kvartalsöversikt

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2014		2013				2012		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Hysesintäkter	526	513	514	513	519	513	480	469	
Fastighetskostnader	-137	-164	-174	-146	-145	-183	-169	-133	
<b>Driftsöverskott</b>	<b>389</b>	<b>349</b>	<b>340</b>	<b>367</b>	<b>374</b>	<b>330</b>	<b>311</b>	<b>336</b>	
Överskottsgrad, %	74%	68%	66%	72%	72%	64%	65%	72%	
Central administration	-15	-15	-16	-16	-16	-14	-23	-15	
Räntenetto	-180	-171	-174	-178	-176	-177	-168	-168	
Resultatandelar i intressebolag	-27	-13	2	-11	-17	-4	137	1	
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>167</b>	<b>150</b>	<b>152</b>	<b>162</b>	<b>165</b>	<b>135</b>	<b>257</b>	<b>154</b>	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	52	83	10	30	15	80	21	0	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	299	212	147	162	211	219	345	255	
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-146	-141	-55	46	229	188	-57	-233	
Värdeförändringar aktier	-16	26	-12	111	-1	-2	-26	-11	
<b>Resultat före skatt</b>	<b>356</b>	<b>330</b>	<b>242</b>	<b>511</b>	<b>619</b>	<b>620</b>	<b>540</b>	<b>165</b>	
Aktuell skatt	16	-74	-118	2					
Uppskjutet skatt	-49	-16	-45	-93	-104	-104	80	-47	
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>323</b>	<b>240</b>	<b>79</b>	<b>420</b>	<b>515</b>	<b>516</b>	<b>620</b>	<b>118</b>	

### FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2014		2013				2012		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
<b>Tillgångar</b>									
Fastigheter	33 257	33 640	33 384	32 773	32 172	32 098	31 636	31 571	
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	0	0	1	1	1	1	
Finansiella anläggningstillgångar	1 492	1 610	1 584	1 567	1 434	1 372	1 398	1 192	
Omsättningsstillgångar	856	744	365	954	988	682	474	350	
Likvida medel	263	148	98	29	13	124	200	101	
<b>Summa tillgångar</b>	<b>35 869</b>	<b>36 143</b>	<b>35 431</b>	<b>35 323</b>	<b>34 608</b>	<b>34 277</b>	<b>33 709</b>	<b>33 215</b>	
<b>Eget kapital och skulder</b>									
Eget kapital	12 618	12 295	12 551	12 459	12 039	11 524	11 382	10 695	
Avsättningar	1 142	1 097	1 083	1 051	959	847	753	827	
Räntebärande skulder	20 402	20 073	19 038	18 780	18 631	18 021	18 035	18 296	
Derivatinstrument	734	588	447	392	438	667	854	797	
Ej räntebärande skulder	973	2 090	2 312	2 641	2 541	3 218	2 685	2 600	
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>35 869</b>	<b>36 143</b>	<b>35 431</b>	<b>35 323</b>	<b>34 608</b>	<b>34 277</b>	<b>33 709</b>	<b>33 215</b>	

### NYCKELTAL

	2014		2013				2012		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
<b>Finansiella</b>									
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,4	6,2	5,3	8,9	10,4	10,5	9,6	4,5	
Avkastning på eget kapital, %	10,3	7,7	2,5	13,7	17,6	18,0	22,5	4,4	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	1,9	2,1	2,0	2,2	2,7	1,9	
Soliditet, %	35	34	35	35	35	34	34	32	
Belåningsgrad fastigheter, %	61	60	57	57	58	56	57	58	
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,7	
<b>Aktierelaterade</b>									
Periodens resultat per aktie, kr	1:95	1:45	0:48	2:54	3:11	3:14	3:82	0:73	
Eget kapital per aktie, kr	76	74	76	75	73	70	70	66	
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr 1)	-2:07	-4:50	-1:84	2:04	0:07	0:36	1:27	1:77	
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	163 555	162 225	
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 162	165 086	164 933	164 474	162 391	162 225	
<b>Fastighetsrelaterade</b>									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	93	92	93	92	92	91	
Överskottsgrad, %	74	68	66	72	72	64	70	72	

1 Nyckeltalet påverkas under första halvåret 2014 av skatteutbetalningar om -1 473 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 indexuppräknning 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 realiserade värdeförändringar dividerat med finansiella kostnader.

### SEGMENTSRAPPORTERING

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 driftöverskott plus realiserade och realiserade värdeförändringar på fastigheter dividerat med marknadsvärdet vid periodens ingång.

### ÅTERKÖPSGRAD

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

### ÖVERSKOTTSGRAD

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

# Detta är Fabege

Fabège 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.

Fabège 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 30 juni 2014 ägde Fabège 87 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 33,3 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,3 Mdkr.

## Affärsidé

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

## Affärsmodell

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

## Strategi

Fabèges 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. Fabèges 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 Fabèges kunder.

## Värde drivande faktorer

Fabèges 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

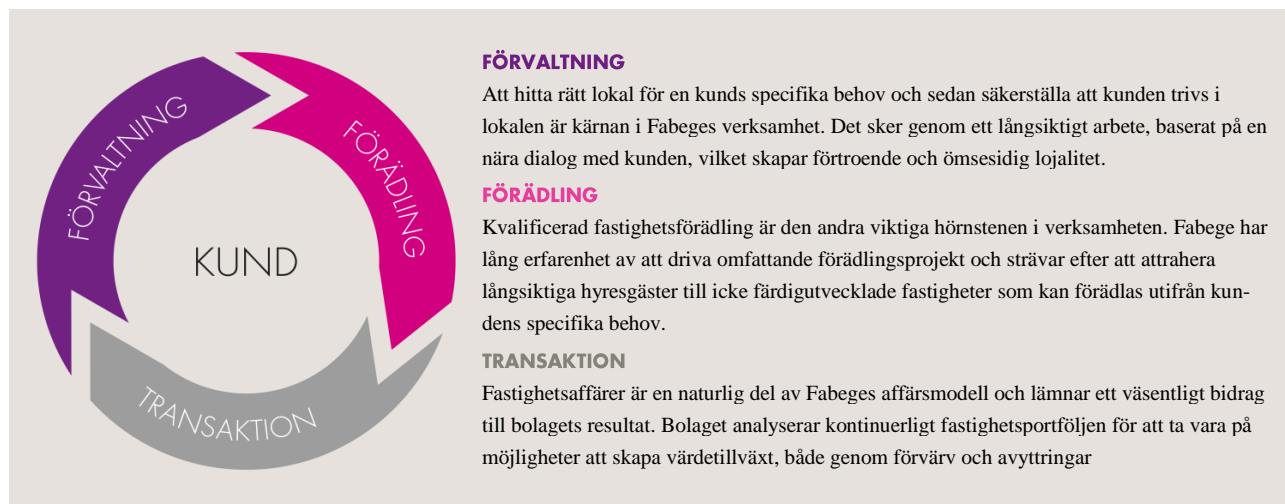
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassning.

### 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 juli-september ..... 16 oktober 2014  
Bokslutskommuniké januari-december ..... 4 februari 2015

## Pressmeddelande under andra kvartalet

2014-04-24 Rekordhög överskottsgrad  
2014-04-24 Delårsrapport januari – mars 2014  
2014-04-23 Arenastaden lockar TeliaSonera till Solna  
2014-04-17 Fabege säljer i Bergshamra  
2014-04-15 Keolis Sverige AB flyttar in i DN-huset  
2014-05-23 Klaus Hansen Vikström utsedd till vVD i Fabege  
2014-06-09 Fabege säljer två tomträtter i city  
2014-06-27 SEB valde Arenastaden

## Följ oss på nätet, [www.fabege.se](http://www.fabege.se)



På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en websänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar andra kvartalets resultat den 8 juli 2014 kl. 16.00..



**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 4 juli 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](mailto:info@fabege.se)  
Internet: [www.fabege.se](http://www.fabege.se)  
Organisationsnummer: 556049-1523  
Styrelsens säte: Stockholm

**Fabege**