

# Q3

2014

## Sammandrag Mkr

	2014 jul-sep	2013 jul-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep
Hysesintäkter	526	513	1 565	1 545
Driftsöverskott	382	367	1 120	1 071
Förvaltningsresultat	191	162	508	462
Resultat före skatt	346	511	1 032	1 750
Resultat efter skatt	265	420	828	1 451
Överskottsgrad, %	73	72	72	69
Soliditet, %	-	-	36	35
Eget kapital per aktie, kr	-	-	78	75

### Januari – september 2014

- Hysesintäktena uppgick till 1 565 Mkr (1 545). I identiskt bestånd ökade intäkterna med drygt 3 procent.
- Driftsöverskottet ökade med cirka 5 procent till 1 120 Mkr (1 071). Överskottsgraden ökade till 72 procent (69).
- Förvaltningsresultatet ökade med cirka 10 procent till 508 Mkr (462).
- Realiserade och orrealiserade värdetförändringar på fastigheter uppgick till 904 Mkr (717) och på räntederivat till -377 Mkr (463).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 032 Mkr (1 750). Minskningen förklaras i sin helhet av ökat undervärde i derivatportföljen. Periodens resultat efter skatt uppgick till 828 Mkr (1 451), motsvarande 5:01 kr per aktie (8:79).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 246 Mkr (32) efter stora projektuthyrningar till TeliaSonera och SEB i Arenastaden. Hysesnivåerna i omförhandlade avtal ökade med i genomsnitt 10 procent.
- Soliditeten ökade till 36 procent och belåningsgraden förbättrades till 59 procent.

Fabege



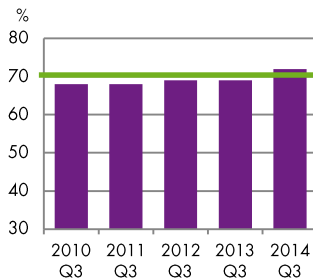
Christian Hermelin, VD

Kommentar av Christian Hermelin, VD

## Fortsatt stark marknad

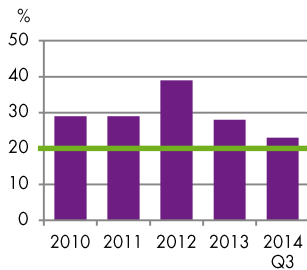
**Vi befinner oss på en marknad som bidrar till goda förutsättningar för bra affärer. Såväl hyresmarknaden som transaktionsmarknaden är mer aktiv nu än för ett halvår sedan och vi ser stabila eller svagt stigande hyror och fler potentiella investerare. Våra kunder efterfrågar i allt högre grad moderna, flexibla och kostnadseffektiva kontor i attraktiva lägen med bra kommunikationer. Fabeges fastighets- och projektportfölj möter denna efterfrågan väl.**

### ÖVERSKOTTSGRAD<sup>1</sup>



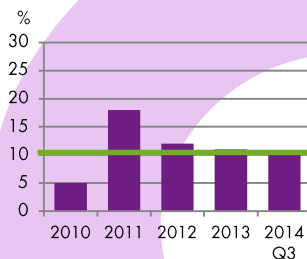
Mål: 70 procent

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



Mål: 20 procent

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



Mål: 10 procent

1) Q3 i ovanstående stapeldiagram avser ackumulerat januari till september. Övriga staplar avser helår.

### Förvaltning – ökade hyror och förbättrad marginal

Vi har sett en fantastisk nettouthyrning under året med våra stora projektuthyrningar. Jag är dock inte nöjd med utfallet under tredje kvartalet som blev svagare än förväntat. Vi ska fortsätta att fokusera på att behålla befintliga kunder samtidigt som vi värvar nya kunder till förvaltningsvakanser och projekt. De vakanser vi har i vårt förvaltningsbestånd avser huvudsakligen moderna kontor i bra lägen. Jag ser därför stor potential i att sänka vakansgraden framöver. Den starka hyresmarknaden innebär att vi omförhandlar hyror på väsentligt bättre nivåer, i genomsnitt har vi höjt hyrorna med 10 procent under perioden januari till september.

Överskottsgraden är fortsatt mycket stark med 72 procent under perioden, den bästa i Fabeges historia.

### Hög aktivitet i projektportföljen

Under det tredje kvartalet togs det första spadtaget till SEBs framtida kontor i Arenastaden och övriga projekt löper på enligt plan. Den stora volymen av projekt kommer att medföra en ökad investeringsvolym till cirka 2 Mdkr årligen under de närmaste åren. Genom projekten fortsätter vi att skapa värde.

### Fortsatt stark transaktionsmarknad

Transaktionsmarknaden är idag mycket stark. Stockholms tillväxt, den starka hyresmarknaden och det goda finansiella klimatet, bidrar till att fler investerare söker sig till Stockholm vilket ger goda möjligheter att göra bra affärer. Vår målsättning är att ha en sund balans mellan investeringar och försäljningar. Genom värdeskapande investeringar och försäljningar av fastigheter utanför vår prioriterade marknader har vi stärkt balansräkningen och belåningsgraden är nu åter under 60 procent och i linje med vår målsättning. Detta samtidigt som vi betalat ut drygt 2 Mdkr avseende de skatteärenden som vi nu äntligen kan lägga bakom oss.

I år deltog Fabege för första gången i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och fick resultatet Green Star vilket är den högsta nivån. Det fina resultatet inspirerar till fortsatta ansträngningar i hållbarhetsarbetet framöver.

### Marknadsutsikter 2014

Med vår attraktiva portfölj ser vi - trots en viss osäkerhet och oro i omvärlden - goda möjligheter att dra fördel av den starka marknaden. Vår geografiska koncentration som ger oss en god marknads-kännedom och vår drivkraftiga organisation som ständigt strävar efter att bli bättre, borgar för att Fabege kommer att leverera ett bra resultat inte bara för 2014 utan även nästkommande år, med väsentliga bidrag från såväl förvaltning som förädling och transaktion.



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

**Under perioden förbättrades driftsöverskottet och överskottsgraden ökade till rekordhöga 72 procent. 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 1 032 Mkr (1 750). Minskningen berodde till fullo på negativa värdeförändringar i derivatportföljen. Driftsöverskottet ökade med knappt 5 procent och förvaltningsresultatet förbättrades med cirka 10 procent. Realiserade och orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen ökade också i jämförelse med föregående år. Periodens resultat efter skatt uppgick till 828 Mkr (1 451), motsvarande 5:01 kr per aktie (8:79).

Hyresintäkterna uppgick till 1 565 Mkr (1 545) och driftsöverskottet ökade till 1 120 Mkr (1 071). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med drygt 3 procent och driftsöverskottet med cirka 6 procent. Överskottsgraden ökade till 72 procent (69) främst till följd av den varma och snöfattiga vintersäsongen.

Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 135 Mkr (125) och orealiserade värdeförändringar uppgick till 769 Mkr (592). Den orealiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 568 Mkr (278) var hänförlig till fastigheter med ökade hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav, främst i Stockholms innerstad. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 5,5 procent efter avrundning (5,6 vid årsskiftet). Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 201 Mkr (314), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -57 Mkr (-32) 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 377 Mkr (jämfört med ett minskat undervärde om 463 Mkr motsvarande period föregående år). Realiserade och orealiserade värdeförändringar i aktieinnehaven, främst avseende Catena, uppgick till -3 Mkr (108). Under andra kvartalet avyttrades 850 000 aktier i Catena. Räntenettet minskade till -509 Mkr (-531). 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. Tre fastigheter klassades i tredje kvartalet om från förvaltningsfastigheter till förädlings- respektive projektfastigheter. Det avsåg dels Pyramiden 4 där befintlig byggnads rivits för att ge plats åt SEBs nya kontor i Arenastaden samt två fastigheter på Västra Kungsholmen som ska vidareförädlas.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 075 Mkr (1 025) motsvarande 72 procent överskottsgrad (70). Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 509 Mkr (478). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 568 Mkr (278).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 45 Mkr (46) motsvarande 68 procent överskottsgrad (61). Förvaltningsresultatet uppgick till -1 Mkr (-16). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 201 Mkr (314).

Segmentet Transaktion skapade, genom försäljning av 6 fastigheter, realiserade värdeförändringar om 135 Mkr (125).

## Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick vid periodens utgång till 12 883 Mkr (12 551) och soliditeten till 36 procent (35). Eget kapital per aktie uppgick till 78 kr (75). Exklusive uppskjuten skatt på övervärde fastigheter uppgick substansvärdet per aktie till 91 kr (87).

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

## Kvartal 3 i korthet<sup>1</sup>

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm, dock lägre aktivitet under sommarmånaderna.
- Nyuthyrningen uppgick till 25 Mkr (80) och nettouthyrningen uppgick till -12 Mkr (9).
- Överskottsgraden ökade till 73 procent (72).
- Förvaltningsresultatet ökade till 191 Mkr (162).
- Fastighetsportföljen visade en orealiserad värdetillväxt om 258 Mkr (162) varav projekt 60 Mkr (90).
- Inga fastighetsaffärer genomfördes under kvartalet.
- Undervärdet i derivatportföljen ökade med 90 Mkr (minskning med 46) till följd av lägre långräntor.
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 265 Mkr (420).

## AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2014	2013
	jan-sep	jan-sep
Förvaltningsresultat	509	478
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	568	278
<b>Bidrag Förvaltning</b>	<b>1 077</b>	<b>756</b>
Förvaltningsresultat	-1	-16
Värdeförändringar (förädlingsresultat)	201	314
<b>Bidrag Förädling</b>	<b>200</b>	<b>298</b>
Realiserade värdeförändringar		
<b>Bidrag Transaktion</b>	<b>135</b>	<b>125</b>
<b>Totalt bidrag från verksamheten</b>	<b>1 412</b>	<b>1 179</b>

## Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor, vilka per 30 september 2014 gav en genomsnittlig kapitalbindningstid om 3,8 år. Bolagets långgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 20 136 Mkr (19 038), med en genomsnittlig ränta om 3,15 procent exklusive och 3,24 procent inklusive kostnader för outnyttjade lånelöften. Outnyttjade lånelöften uppgick per den 30 september till 3 233 Mkr. Belåningsgraden, som ökade tillfälligt till följd av skatteutbetalningar efter Kammarrättens domar, har efter fastighetsförsäljningar och värdetillväxt åter sjunkit och uppgick till 59 procent.

Fabege har ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Mängden utestående certifikat uppgick vid periodens slut till 2 537 Mkr (2 168). Fabege har tillgängliga långfristiga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat. Under tredje kvartalet utökades antalet återförsäljare av bolagets företagscertifikat till fyra svenska banker. Fabege innehar även en säkerställd fastighetsobligation om 1 170 Mkr, med förfall i februari 2016. Vidare hade Fabege per den 30 september 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 69 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. För 58 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 september 2014 till 824 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 8 Mkr, vilka huvudsakligen avser uppläggningskostnader för låneavtal och löpande kostnader för certifikatsprogram.

I den totala lånevolymen per kvartalsskiftet ingick lånebelopp för projekt med 460 Mkr (702), vars räntor om 8 Mkr aktiverats.

## Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -204 Mkr (-299). Periodens skatt belastades med 60 Mkr avseende de skatteärenden som nu avslutats. All skatt relaterad till Fabeges skatteärenden är sedan augusti 2014 till fullo utbetald. 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 -1 093 Mkr (498). Betald inkomstskatt bestod i sin helhet av utbetald skatt avseende pågående skatteärenden med 1 607 Mkr. Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 48 Mkr (-90). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 542 Mkr (-950) samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkades med 603 Mkr (371). 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 100 Mkr (-171) under perioden.

## RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER 30 SEPTEMBER 2014

	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	8 136	3,48	40
1-2 år	2 400	2,68	12
2-3 år	3 100	2,58	16
3-4 år	4 500	3,51	22
4-5 år	1 000	2,13	5
> 5 år	1 000	2,68	5
Totalt	20 136	3,15	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 SEPTEMBER 2014

	Kreditavtal, Mkr	Umyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	2 537
< 1 år	9 110	5 333
1-2 år	9 310	7 792
2-3 år	150	150
3-4 år	0	0
4-5 år	0	0
> 5 år	4 799	4 324
Totalt	28 369	20 136

# Verksamheten jan-sep 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 förädlning av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm. Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad utgör Fabeges huvudmarknader. Den 30 september 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 33,9 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 3,4 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 351 Mkr (159) medan nettouthyrningen var 246 Mkr (32). Uppsägningar innebar att nettouthyrningen exklusive projektuthyrningar backade något under andra och tredje kvartalet. Större uthyrningar under perioden avsåg uthyrning till TeliaSonera i fastigheten Nationalarenan 8, Arenastaden samt SEB i fastigheten Pyramiden 3 & 4, Arenastaden. Därutöver tecknades ett antal mindre avtal avseende förvaltningsuthyrningar. Återköpsgraden under perioden uppgick till 71 procent (69).

Arbetet med att förlänga och omförhandla avtal med befintliga kunder var framgångsrikt. Ett kontraktvärde om cirka 72 Mkr omförhandlades under perioden. Hyresnivåerna i samtliga omförhandlade kontrakt ökade med i genomsnitt 10 procent.

## Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första halvåret avyttrades 6 fastigheter. Inga ytterligare försäljningar genomfördes under tredje kvartalet. 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.

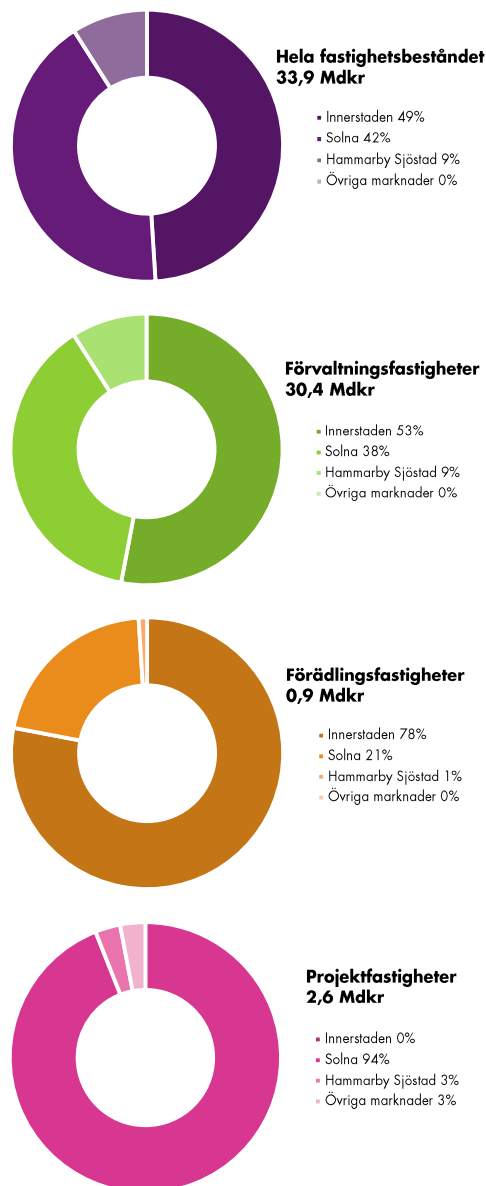
## Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 27 procent av fastigheterna externvärderades per 30 september 2014 och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick till 33,9 Mdkr (32,8).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 769 Mkr (592). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden och uppgick avrundat till 5,5 procent (5,6). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 568 Mkr (278) var främst hänförlig till fastigheter med stigande hyresnivåer och fastigheter där risken för vakanser minskat. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 201 Mkr (314) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

## FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

30 september 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 investeringensvolym om cirka 1,6 Mdkr. Utfallet beräknas bli något lägre till följd av viss eftersläpning under innevarande år. Investeringstakten förväntas öka under kommande år i och med de nya projektuthyrningar som gjorts. Totalt uppgick investeringarna under perioden till 873 Mkr (1 027) i befintliga fastigheter och projekt. Investeringarna avsåg ny-, till- och ombyggnader. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 23 procent. Investerat kapital i förvaltningsportföljen bidrog till den totala värdetillväxten.

## Avslutade projekt

Under andra kvartalet 2014 färdigställdes nybyggnationen av Båtturen 2, Hammarby Sjöstad. Uthyrning av kvarvarande vakanta ytor pågår. Fastigheten överfördes från och med tredje kvartalet till förvaltningsportföljen.

## 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 the Winery 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. Mark- och grundläggningsarbeten har färdigställts och arbete med stommontage har påbörjats. Ett totalentreprenadkontrakt har tecknats med Peab. Uthyrningsgraden uppgår till 40 procent.

I andra kvartalet beslutades om en investering på cirka 2,3 Mdkr för byggnation av SEBs kontor i fastigheten Pyramiden 3 & 4, Arenastaden. Under sommaren revs en befintlig byggnad och nu påbörjas arbete med schaktning. Det nya kontoret 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 Fabegas hållbarhetsarbete.

Sedan ett antal år har Fabega ett övergripande mål att miljöcertifiera all nyproduktion och större ombyggnationer. Vid utgången av september 2014 var cirka 355 000 kvm miljö- och energicertifierade eller inne i en miljö- eller energicertifieringsprocess.

## FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-SEP 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>			
Inga försäljningar			
<b>Kvartal 4</b>			
Inga försäljningar			
<b>Totalt fastighetsförsäljningar</b>			<b>29 625</b>

## FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-SEP 2014

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

## FABEGE GREEN STAR I GRESB

Fabega deltog i år för första gången i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och fick resultatet Green Star vilket är den högsta nivån. Fabega blev även bäst rankad i sin jämförelsegrupp. Det fina resultatet inspirerar till fortsatta ansträngningar i Fabegas hållbarhetsarbete.

GRESB Foundation har som mål att stimulera deltagarna till att uppnå best praxis inom bärkraftigt beteende i fastighetsbranschen.

GRESB är en hållbarhetsrapportering som baserar sig på hela fastighetsportföljen, som ger en bild av hur företagets arbete med hållbarhet är integrerat i företagets verksamhet, rutiner och system. En tanke är att både företag och investerare ska kunna jämföra olika företags arbete med hållbarhet i form av en siffra.

## PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

30 september 2014

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta <sup>1</sup>	Bedömt hyresvärde Mkr <sup>2</sup>	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upparbetat Mkr
Järvakrogen 3	Hoteil	Solna	Q1-2016	7 460	100%	24	108	260	59
Nationalarenan 8	Kontor	Arenastaden	Q2-2016	42 000	100%	109	479	1 311	400
Uarda 1 (hus C)	Kontor	Arenastaden	Q1-2016	17 641	40%	52	293	570	122
Pyramiden 3 & 4	Kontor	Arenastaden	Q2-2018	67 700	100%	175	299	2 350	33
<b>Summa</b>				<b>134 801</b>	<b>92%</b>	<b>360</b>	<b>1 179</b>	<b>4 491</b>	<b>614</b>
Övriga Mark och Projektfastigheter							1 368		
Övriga Förädlingsfastigheter							883		
<b>Totalt Projekt, Mark och Förädlingsfastigheter</b>							<b>3 430</b>		

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

<sup>2</sup> Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 360 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 september 2014.

## FASTIGHETSBESTÅNDET

30 september 2014

	30 sep 2014					jan - sep 2014		
	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde <sup>2</sup> Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresintäkter <sup>4</sup> Mkr	Fastighetskostnader Mkr	Driftsöverskott Mkr
<b>Fastighetsinnehav</b>								
Förvaltningsfastigheter <sup>1</sup>	66	1 021	30 438	2 181	93	1 465	-315	1 150
Förädlingsfastigheter <sup>1</sup>	6	64	883	89	77	52	-17	35
Mark och projektfastigheter <sup>1</sup>	15	24	2 547	61	96	43	-8	35
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>1 109</b>	<b>33 868</b>	<b>2 331</b>	<b>92</b>	<b>1 560</b>	<b>-340</b>	<b>1 220</b>
Varav Innerstaden	31	449	16 620	1 144	92	770	-185	585
Varav Solna	37	533	14 252	950	93	649	-123	526
Varav Hammarby Sjöstad	12	126	2 910	236	90	140	-32	108
Varav Övriga	7	1	86	1	100	1	0	1
<b>Summa</b>	<b>87</b>	<b>1 109</b>	<b>33 868</b>	<b>2 331</b>	<b>92</b>	<b>1 560</b>	<b>-340</b>	<b>1 220</b>
Kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration								-88
<b>Summa driftsöverskott efter kostnader för uthyrning, projektutveckling och fastighetsadministration</b>								<b>1 132</b> <sup>3</sup>

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

<sup>2</sup> I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 84 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 september 2014) ej avräknade.

<sup>3</sup> Tabellen avser Fabeges fastighetsbestånd per 30 september 2014 och intäkter och kostnader redovisas som om fastigheterna hade ägts under hela perioden. Avvikelsen mellan ovan redovisat driftsöverskott, 1 132 Mkr, och resultaträkningens driftsöverskott om 1 120 Mkr förklaras av att driftsöverskottet från sålda fastigheter exkluderats och färdigställda fastigheter har räknats upp såsom de ägts/varit färdigställda under hela perioden januari-september 2014.

<sup>4</sup> Hyresintäkterna har justerats för en rabatt om 33 Mkr som löpte ut under andra kvartalet 2014.

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

Belopp i Mkr	2014			2013				
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep		
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 499	66		1 565	1 470	75		1 545
Fastighetskostnader	-424	-21		-445	-445	-29		-474
<b>Driftsöverskott</b>	<b>1 075</b>	<b>45</b>	<b>0</b>	<b>1 120</b>	<b>1 025</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>1 071</b>
Överskottsgrad, %	72%	68%	0%	72%	70%	61%	0%	69%
Central administration	-42	-4		-46	-42	-4		-46
Räntenetto	-469	-40		-509	-479	-52		-531
Resultatandelar i intressebolag	-55	-2		-57	-26	-6		-32
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>509</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>508</b>	<b>478</b>	<b>-16</b>	<b>0</b>	<b>462</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter			135	135			125	125
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	568	201		769	278	314		592
<b>Resultat före skatt per segment</b>	<b>1 077</b>	<b>200</b>	<b>135</b>	<b>1 412</b>	<b>756</b>	<b>298</b>	<b>125</b>	<b>1 179</b>
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-380				571
<b>Resultat före skatt</b>				<b>1 032</b>				<b>1 750</b>
Fastigheter, marknadsvärde	30 438	3 430		33 868	29 433	3 340		32 773
Uthyrningsgrad, %	93%	85%		92%	93%	76%		92%

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

# Övrig finansiell information

## Personal

Vid periodens slut var 138 personer (133) anställda i Fabegekoncernen.

## Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 96 Mkr (93) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -666 Mkr (467).

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.

# 246 Mkr

**Nettouthyrningen under perioden 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).

Det totala skattekravet inklusive tillägg och avgifter uppgick till 2 075 Mkr och är sedan augusti 2014 till fullo utbetalt.

Ärenden motsvarande ca 400 Mkr drivs dock vidare i Kammarrätten i syfte att försöka återvinna del av utbetalt belopp.

## 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, %	20,9
Hyresnivå, kommersiella intäkter	1, %	20,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	23,5
Fastighetskostnader	1, %	5,9
Räntekostnader, rullande 12 månader	1%-enhet	97,0
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	201,4

## KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	267	36,3%	58,9%
0	0	35,9%	59,5%
-1	-267	35,5%	60,1%

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.

## Händelser efter balansdagen

I början av oktober avyttrade Fabege tomträtten Godsfinkan 1 till Stockholm stad. Köpeskillingen uppgick till 190 Mkr och affären gav ett resultat om 15 Mkr före skatt vilket kommer att redovisas i fjärde kvartalet.



### 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 kvartalet, bidrog den varma och snöfattiga vintersäsongen till lägre driftskostnader och en stark över-skottsgrad.

### Utsikter för helåret 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–september 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.

Stockholm 16 oktober 2014



CHRISTIAN HERMELIN  
Verkställande direktör

# Granskningsrapport

### Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2014 till 30 september 2014. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

### Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsämbets i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det

inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

### Slutsats

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

Stockholm den 16 oktober 2014

Deloitte AB

Kent Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Fabegeaktien

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

## DE 15 STÖRSTA AKTIEÄGARNA PER DEN 2014-09-30<sup>1</sup>

	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	25 051 150	15,1	15,1
BlackRock Inc.	8 938 454	5,4	5,4
Länsförsäkringar fondförvalt	7 681 942	4,6	4,6
Öresund Investment AB	5 500 736	3,3	3,3
SHB fonder	5 015 367	3,0	3,0
Norges Bank Investment Managem	4 391 352	2,7	2,7
Mats Qviberg med familj	3 714 244	2,2	2,2
SEB fonder	3 071 901	1,9	1,9
ENA City AB	2 711 000	1,6	1,6
Nordea fonder	2 477 561	1,5	1,5
Blue Sky Group Stichting	2 275 856	1,4	1,4
Principal fonder	2 131 902	1,3	1,3
Fjärde AP-fonden	1 542 713	0,9	0,9
TR Property Investment Trust	1 290 558	0,8	0,8
Standard Life Investment fond	1 277 969	0,8	0,8
<b>Totalt 15 största aktieägare</b>	<b>77 072 705</b>	<b>46,6</b>	<b>46,6</b>
Övriga utländska ägare	44 710 757	27,0	27,0
Övriga svenska ägare	43 608 110	26,4	26,4
<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
<b>Totalt antal registrerade aktier</b>	<b>165 391 572</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

<sup>1</sup>Vissa aktieägare kan genom förvaltarregistrering ha haft ett annat aktieinnehav än vad som framgår av aktieboken

Källa: SIS Ägarservice AB, enligt uppgifter från Euroclear Sweden AB per den 30 september 2014.

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

Antal aktieägare per 30 september 2014: 40 556

## AKTIEINFORMATION



Smeden 1, Solna Business Park

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014 jul-sep	2013 jul-sep	2014 jan-sep	2013 jan-sep	2013 jan-dec	Rullande 12 okt 13-sep 14
Hysesintäkter	526	513	1 565	1 545	2 059	2 079
Fastighetskostnader	-144	-146	-445	-474	-648	-619
<b>Driftsöverskott</b>	<b>382</b>	<b>367</b>	<b>1 120</b>	<b>1 071</b>	<b>1 411</b>	<b>1 460</b>
Överskottsgrad, %	73%	72%	72%	69%	69%	70%
Central administration	-16	-16	-46	-46	-62	-62
Räntenetto	-158	-178	-509	-531	-705	-683
Resultatandelar i intressebolag	-17	-11	-57	-32	-30	-55
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>191</b>	<b>162</b>	<b>508</b>	<b>462</b>	<b>614</b>	<b>660</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	30	135	125	135	145
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	258	162	769	592	739	916
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-90	46	-377	463	408	-432
Värdeförändringar aktier	-13	111	-3	108	96	-15
<b>Resultat före skatt</b>	<b>346</b>	<b>511</b>	<b>1 032</b>	<b>1 750</b>	<b>1 992</b>	<b>1 274</b>
Aktuell skatt	-3	2	-61	2	-116	-179
Uppskjuten skatt	-78	-93	-143	-301	-346	-188
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>265</b>	<b>420</b>	<b>828</b>	<b>1 451</b>	<b>1 530</b>	<b>907</b>
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	13	13
<b>Periodens/Årets totalresultat</b>	<b>265</b>	<b>420</b>	<b>828</b>	<b>1 451</b>	<b>1 543</b>	<b>920</b>
Resultat per aktie, kr	1:60	2:54	5:01	8:79	9:26	5:50
Totalresultat per aktie, kr	1:60	2:54	5:01	8:79	9:34	5:58
Antal aktier vid periodens utgång, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4	165,4
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	165,4	165,4	165,4	165,1	165,1	165,4

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014 30 sep	2013 30 sep	2013 31 dec
<b>Tillgångar</b>			
Fastigheter	33 868	32 773	33 384
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	0	0
Finansiella anläggningstillgångar	1 475	1 567	1 584
Omsättningstillgångar	318	954	365
Likvida medel	198	29	98
<b>Summa tillgångar</b>	<b>35 860</b>	<b>35 323</b>	<b>35 431</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	12 883	12 459	12 551
Avsättningar	1 218	1 051	1 083
Räntebärande skulder <sup>1</sup>	20 136	18 780	19 038
Derivatinstrument	824	392	447
Ej räntebärande skulder	799	2 641	2 312
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>35 860</b>	<b>35 323</b>	<b>35 431</b>
Soliditet, %	36	35	35
Eventualförpliktelser	1 068	1 418	1 252

<sup>1</sup> Varav kortfristiga 7 870 Mkr (2 878)

## 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	828	828
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Eget kapital 2014-09-30</b>	<b>12 883</b>	<b>12 883</b>

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

Belopp i Mkr	2014	2013	2013
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
<b>Löpande verksamhet</b>			
Driftsöverskott	1 120	1 070	1 411
Central administration	-46	-46	-62
Återläggning avskrivningar	1	1	1
Erhållen ränta	15	23	39
Erlagd ränta	-576	-552	-739
Betald inkomstskatt <sup>2</sup>	-1 607	2	-465
<b>Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 093</b>	<b>498</b>	<b>185</b>
<b>Förändring av rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar	39	-40	-61
Förändring av kortfristiga skulder	9	-50	-21
<b>Summa förändring av rörelsekapital</b>	<b>48</b>	<b>-90</b>	<b>-82</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 045</b>	<b>408</b>	<b>103</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-849	-1 357	-1 738
Förvärv av fastigheter	-	-217	-298
Avyttring av fastigheter	1 345	1 015	1 332
Övriga finansiella anläggningsstillgångar	46	-391	-130
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>542</b>	<b>-950</b>	<b>-834</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utdelning till aktieägarna	-496	-496	-496
Överlåtelse egna aktier	-	122	122
Förändring räntebärande skulder	1 099	745	1 003
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>603</b>	<b>371</b>	<b>629</b>
Periodens kassaflöde	100	-171	-102
Likvida medel vid periodens början	98	200	200
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>198</b>	<b>29</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 -1 607 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-sep	jan-sep	jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,2	5,1	8,7
Avkastning på eget kapital, %	8,7	16,2	12,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,1	2,0
Soliditet, %	36	35	35
Belåningsgrad fastigheter, %	59	57	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,5	1,5
<b>Aktierelaterade<sup>1</sup></b>			
Resultat per aktie, kr	5:01	8:79	9:26
Totalresultat per aktie, kr	5:01	8:79	9:34
Eget kapital per aktie, kr	78	75	76
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr <sup>2</sup>	-6:32	3:57	3:89
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 086	165 162
<b>Fastighetsrelaterade</b>			
Antal fastigheter	87	91	92
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	33 868	32 773	33 384
Uthyrbar yta, kvm	1 109 000	1 137 000	1 142 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	93
Överskottsgrad, %	72	69	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 2014 av skatteutbetalningar om -1 607 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, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderas enligt nivå 3. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Sedan 2006 tillämpas IAS 39 även i moderbolaget. Inga förändringar har skett i värderingsmodellen.

IFRS, nivå 3	Koncernen		Moderbolaget	
	2014 30 sep	2013 31 dec	2014 30 sep	2013 31 dec
Ingående värde	-358	-577	-358	-577
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar <sup>1</sup>	-138	219	-138	219
Förfall	0	0	0	0
Utgående värde	-496	-358	-496	-358
Bokfört värde	-496	-358	-496	-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-sep	jan-sep	jan-dec
Intäkter	96	93	122
Kostnader	-154	-145	-194
Finansnetto	-86	-63	1 856
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	-142	-	-
Resultatandel intressebolag	-	3	4
Värdeförändringar räntederivat	-377	463	408
Värdeförändringar aktier	-3	116	42
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-666</b>	<b>467</b>	<b>2 238</b>
Aktuell skatt	-	-	-103
Uppskjuten skatt	146	-78	-90
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>-520</b>	<b>389</b>	<b>2 045</b>

## MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2014	2013	2013
	30 sep	30 sep	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 992	12 992	12 992
Övriga anläggningstillgångar	39 784	38 880	40 721
varav fordringar hos koncernföretag	38 939	38 091	39 967
Omsättningsstillgångar	75	362	83
Likvida medel	196	29	98
<b>Summa tillgångar</b>	<b>53 047</b>	<b>52 263</b>	<b>53 894</b>
Eget kapital	10 974	10 335	11 991
Avsättningar	68	67	67
Långfristiga skulder	35 135	39 287	39 462
varav skulder till koncernföretag	22 102	23 561	23 426
Kortfristiga skulder	6 870	2 574	2 374
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>53 047</b>	<b>52 263</b>	<b>53 894</b>

## Kvartalsöversikt

### RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2014				2013				2012			
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Hysesintäkter	526	526	513	514	513	519	513	480	513	519	513	480
Fastighetskostnader	-144	-137	-164	-174	-146	-145	-183	-169	-146	-145	-183	-169
<b>Driftsöverskott</b>	<b>382</b>	<b>389</b>	<b>349</b>	<b>340</b>	<b>367</b>	<b>374</b>	<b>330</b>	<b>311</b>	<b>367</b>	<b>374</b>	<b>330</b>	<b>311</b>
Överskottsgrad, %	73%	74%	68%	66%	72%	72%	64%	65%	72%	72%	64%	65%
Central administration	-16	-15	-15	-16	-16	-16	-14	-23	-16	-16	-14	-23
Räntenetto	-158	-180	-171	-174	-178	-176	-177	-168	-178	-176	-177	-168
Resultatandelar i intressebolag	-17	-27	-13	2	-11	-17	-4	137	-11	-17	-4	137
<b>Förvaltningsresultat</b>	<b>191</b>	<b>167</b>	<b>150</b>	<b>152</b>	<b>162</b>	<b>165</b>	<b>135</b>	<b>257</b>	<b>162</b>	<b>165</b>	<b>135</b>	<b>257</b>
Realiserade värdeförändringar fastigheter	-	52	83	10	30	15	80	21	30	15	80	21
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	258	299	212	147	162	211	219	345	162	211	219	345
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-90	-146	-141	-55	46	229	188	-57	46	229	188	-57
Värdeförändringar aktier	-13	-16	26	-12	111	-1	-26	-26	111	-1	-2	-26
<b>Resultat före skatt</b>	<b>346</b>	<b>356</b>	<b>330</b>	<b>242</b>	<b>511</b>	<b>619</b>	<b>620</b>	<b>540</b>	<b>511</b>	<b>619</b>	<b>620</b>	<b>540</b>
Aktuell skatt	-3	16	-74	-118	2				2			
Uppskjuten skatt	-78	-49	-16	-45	-93	-104	-104	80	-93	-104	-104	80
<b>Periodens/Årets resultat</b>	<b>265</b>	<b>323</b>	<b>240</b>	<b>79</b>	<b>420</b>	<b>515</b>	<b>516</b>	<b>620</b>	<b>420</b>	<b>515</b>	<b>516</b>	<b>620</b>

### FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2014				2013				2012			
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
<b>Tillgångar</b>												
Fastigheter	33 868	33 257	33 640	33 384	32 773	32 172	32 098	31 636	32 773	32 172	32 098	31 636
Övriga materiella anläggningstillgångar	1	1	1	0	0	1	1	1	0	1	1	1
Finansiella anläggningstillgångar	1 475	1 492	1 610	1 584	1 567	1 434	1 372	1 398	1 567	1 434	1 372	1 398
Omsättningsstillgångar	318	856	744	365	954	988	682	474	954	988	682	474
Likvida medel	198	263	148	98	29	13	124	200	29	13	124	200
<b>Summa tillgångar</b>	<b>35 860</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>35 323</b>	<b>34 608</b>	<b>34 277</b>	<b>33 709</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>												
Eget kapital	12 883	12 618	12 295	12 551	12 459	12 039	11 524	11 382	12 459	12 039	11 524	11 382
Avsättningar	1 218	1 142	1 097	1 083	1 051	959	847	753	1 051	959	847	753
Räntebärande skulder	20 136	20 402	20 073	19 038	18 780	18 631	18 021	18 035	18 780	18 631	18 021	18 035
Derivatinstrument	824	734	588	447	392	438	667	854	392	438	667	854
Ej räntebärande skulder	799	973	2 090	2 312	2 641	2 541	3 218	2 685	2 641	2 541	3 218	2 685
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>35 860</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>35 323</b>	<b>34 608</b>	<b>34 277</b>	<b>33 709</b>

### NYCKELTAL

	2014				2013				2012			
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
<b>Finansiella</b>												
Avkastning på sysselsatt kapital, %	6,1	6,4	6,2	5,3	8,9	10,4	10,5	9,6	8,9	10,4	10,5	9,6
Avkastning på eget kapital, %	8,3	10,3	7,7	2,5	13,7	17,6	18,0	22,5	13,7	17,6	18,0	22,5
Räntetäckningsgrad, ggr	2,1	2,2	2,3	1,9	2,1	2,0	2,2	2,7	2,1	2,0	2,2	2,7
Soliditet, %	36	35	34	35	35	35	34	34	35	35	34	34
Belåningsgrad fastigheter, %	59	61	60	57	57	58	56	57	57	58	56	57
Skuldsättningsgrad, ggr	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	1,6
<b>Aktierelaterade</b>												
Periodens resultat per aktie, kr	1:60	1:95	1:45	0:48	2:54	3:11	3:14	3:82	2:54	3:11	3:14	3:82
Eget kapital per aktie, kr	78	76	74	76	75	73	70	70	75	73	70	70
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr 1)	0:26	-2:07	-4:50	-1:84	2:04	0:07	0:36	1:27	2:04	0:07	0:36	1:27
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	165 392	163 555	165 392	165 392	165 392	163 555
Genomsnittligt antal aktier, tusental	165 392	165 392	165 392	165 162	165 086	164 933	164 474	162 391	165 086	164 933	164 474	162 391
<b>Fastighetsrelaterade</b>												
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92	92	92	93	92	93	92	92	92	93	92	92
Överskottsgrad, %	73	74	68	66	72	72	64	70	72	72	64	70

<sup>1</sup> 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 säsongsvariationer.

### AVKASTNING PÅ SYSELSATT KAPITAL

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

### BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

### DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

### EGET KAPITAL PER AKTIE

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

### EKONOMISK UTHYRINGSGRAD

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.

### SYSELSATT 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

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 marknadskänning ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 30 september 2014 ägde Fabege 87 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 33,9 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,3 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

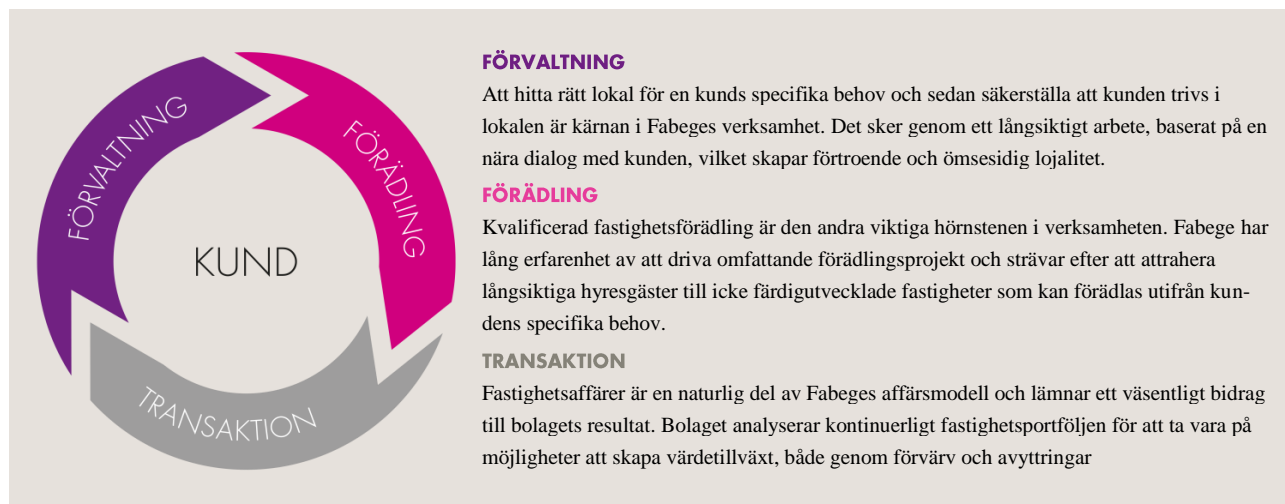
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassning.

### 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

Bokslutskommuniké januari-december.....	4 februari 2015
Årsredovisning 2014.....	mars 2014
Årsstämma 2014.....	26 mars 2015
Delårsrapport jan-mars 2015.....	23 april 2015
Delårsrapport jan-jun 2015.....	6 juli 2015
Delårsrapport jan-sep 2015.....	20 oktober 2015

## Pressmeddelande under tredje kvartalet

2014-08-25 Fabeges valberedning inför årsstämman 2015

## 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 tredje kvartalets resultat den 16 oktober 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 16 oktober 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