

2019

Q4

Sammandrag, Mkr

	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter	724	653	2 856	2 517
Driftsöverskott	539	486	2 144	1 875
Förvaltningsresultat	394	351	1 532	1 246
Resultat före skatt	2 755	1 850	7 034	9 103
Resultat efter skatt	2 502	1 432	6 006	7 699
Nettouthyrning	55	7	-37	159
Överskottsgrad, %	74	74	75	74
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	36	39
EPRA NAV, kr per aktie	-	-	145	125

Januari – december 2019¹

- Hyresintäkterna ökade till 2 856 Mkr (2 517) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter och ökade hyresnivåer vid omförhandlingar. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 14 procent (10).
- Driftsöverskottet ökade till 2 144 Mkr (1 875). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 16 procent (13).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).
- Förvaltningsresultatet ökade med 23 procent till 1 532 Mkr (1 246).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 743 Mkr (7 838) och på räntederivat till -235 Mkr (16).
- Årets resultat före skatt uppgick till 7 034 Mkr (9 103).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 6 006 Mkr (7 699), motsvarande 18:16 kr per aktie (23:28).
- Nettouthyrningen under fjärde kvartalet uppgick till 55 Mkr (7). För helåret uppgick nettouthyrningen till -37 Mkr (159).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 19 procent (29).
- Soliditeten uppgick till 52 procent (51) och belåningsgraden uppgick till 36 procent (39).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3:20 kr per aktie (2:65) att utbetalas vid två tillfällen i april respektive oktober om vardera 1:60 kr per aktie.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

Fabege

SKAPA RÄTT FÖRUTSÄTTNINGAR



Stefan Dahlbo, VD

Fabege går ur 2010-talet och in i 2020-talet större och starkare.

2019 blev ett år med fortsatt hyrestillväxt, förbättrat förvaltningsresultat, nedgång i avkastningskraven och ökade fastighetsvärden. Kort sagt ännu ett väldigt bra år för den svenska fastighetsbranschen, bolagen och Fabege.

Vi har under 2010-talet byggt stora värden genom utveckling av olika fastigheter och områden. Jag tänker då inte minst på Arenastaden. Självklart har även de låga räntorna bidragit till framgångarna under det senaste decenniet.

Fabeges substansvärde (EPRA NAV) per aktie ökade under 2019 från 125 kronor till 145 kronor. Under året gick aktiekursen upp 33 procent (exkl. utdelning) vilket dock var lägre än Stockholmsbörsens fastighetsindex som steg med 59 procent. Till viss del beror det på att vi har haft en något lägre belåning av våra fastigheter än många andra. Under 2010-talet gav aktien en totalavkastning på i genomsnitt 25,1 procent per år.

Vi ska fortsätta växa

För att kunna fortsätta värdeskapandet genom utveckling arbetar vi nu med planerna och projekten i främst Solna Business Park, Arenastaden, Haga Norra och Flemingsberg. De samlade möjligheterna i dessa områdena och i vårt befintliga bestånd är många och väldigt spännande. Projektinvesteringarna under året landade på drygt 2,5 Mdkr. Utöver pågående projekt har investeringen i kv Poolen i Arena-staden tagit fart. Vi har också genomfört flera större ombyggnationer i det befintliga beståndet, bland annat i Apotekaren 22 i Stockholm där lokaler färdigställts för flera nya hyresgäster. 2020 blir tillväxtmässigt ett mellanår. Inflyttningar i färdigställda projektfastigheter möts av försäljningen av DN-huset och tomtställningar för nya projekt. Det gäller tex fastigheten Stigbygeln 2 i Arenastaden som Peab lämnat och dit vi kommer flytta vårt huvudkontor och investera för nya hyresgäster. Med alla våra möjliga stadsutvecklingsprojekt ser jag dock en stark tillväxt under kommande år.

Stark nettouthyrning i fjärde kvartalet

Efter Skatteverkets uppsägning i januari 2019 och ett svagt tredje kvartal är jag mycket nöjd med den starka avslutningen på året då vi kom i mål med två större projektuthyrningar. Borträknat Skatteverkets uppsägning uppgick nettouthyrningen för helåret i den löpande förvaltningen till 9 Mkr. Därtill kom projektuthyrningar på 61 Mkr.

Under året ökade hyrorna i de omförhandlade avtalen med cirka 19 procent. Ökningstakten förväntas minska under 2020 då kommande omförhandlingar avser kontrakt skrivna under senare år och därmed högre hyror som skall omförhandlas. Vi räknar dock med ett positivt netto på minst 10 procent under 2020.

Transaktionsmarknaden

Under året gjorde vi ett par större försäljningar. Totalt summerar det, när likviden för DN-huset kommit in, till över 5 miljarder kronor. Både Pelaren 1 vid Globen och DN-huset är fastigheter som inte ligger i våra fokusområden och där vi inte heller tror oss om att kunna tillföra avsevärt mer värdeskapande.

Jag tror mycket på att fortsätta ha fokus på våra prioriterade områden i Storstockholm och på kommersiella lokaler, främst kontor. Avkastningskraven fortsatte ned under fjärde kvartalet och kommande transaktioner på Stockholmsmarknaden förväntas ske på än lägre nivåer.

Alltid hållbart

Klimatförändringen är en av vår tids största utmaningar. Vi har höga målsättningar som innefattar frågor som energieffektivisering, miljöcertifiering av fastigheter, materialval, grön finansiering med mera. På sikt ska vår verksamhet vara klimatneutral och vi strävar nu efter att förstå hur vi på riktigt kan nå dit.

Framtidsutsikter

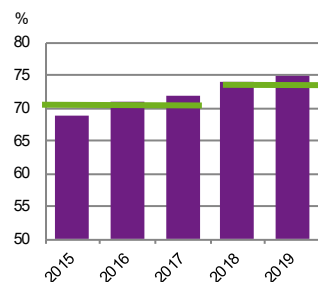
Vi ser en fortsatt stark hyresmarknad och tror att genomsnittshyrorna i Stockholm kommer fortsätta upp. Vi ser också en fortsatt stark efterfrågan från såväl svenska som internationella intressen för förvärv av fastigheter i Stockholm. Jag är övertygad att vi kommer se transaktioner på, för sina områden, nya rekordnivåer.

Vi har en stark balansräkning som är viktig för att genomföra och ta tillvara möjligheterna i vårt befintliga bestånd och i de projekt vi arbetar med och att, om möjligheten ges, även se på kompletterande förvärv samt, inte minst, klara eventuella svängningar på marknaden.

Fabege går in i det nya decenniet med ett bra fastighetsbestånd, en bra projektportfölj, en stark balansräkning, en entusiastisk och professionell organisation samt ödmjukhet. Vi försöker varje dag se till att underlätta i våra kunders vardag, att bygga värden för våra aktieägare och bidra till det samhälle som vi verkar i.

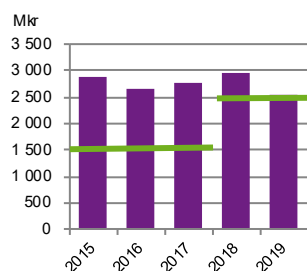
Stefan Dahlbo, VD

ÖVERSKOTTSGRAD



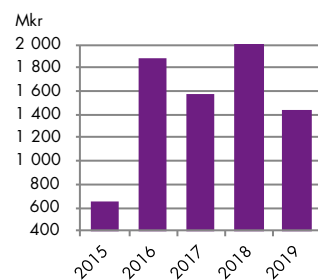
Mål 2019: 73 %
Mål från 2020: 75 %

INVESTERINGSVOLYM

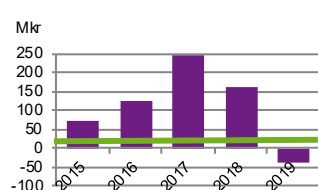


Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

AVKASTNING PROJEKT



NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

Resultat jan – dec 2019¹

Under året redovisade Fabege tillväxt i driftsöverskott och förvaltningsresultat samt fortsatt värdetillväxt i fastighetsportföljen.

Intäkter och resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 6 006 Mkr (7 699), motsvarande 18:16 kr per aktie (23:28). Årets resultat före skatt uppgick till 7 034 Mkr (9 103). Förvaltningsresultatet förbättrades men lägre värdeförändringar innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna ökade till 2 856 Mkr (2 517) och driftsöverskottet ökade till 2 144 Mkr (1 875). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 14 procent (10) varav cirka drygt två tredjedelar avsåg tillväxt genom inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Resterande ökning avsåg främst tillväxt till följd av nyuthyrningar och omförhandlade hyresnivåer. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 16 procent (13). Nya redovisningsprinciper för tomträttsavgifter som från 2019 inte längre ingår i driftsöverskottet hade en positiv effekt på överskottsgraden. Nya taxeringsvärden innebar att fastighetsskatten som förväntat ökade väsentligt i jämförelse med föregående år vilket påverkade överskottsgraden negativt. Sammantaget uppgick överskottsgraden ändå till 75 procent (74).

Under året avyttrades två fastigheter (Pelaren 1 och Lagern 3) med tillträde under 2019. Vidare avtalades om försäljning av Trängkåren 7 med tillträde i januari 2020. Affärerna medförde ett totalt resultat om 171 Mkr vilket redovisades som realiserade värdeförändringar under perioden. Transaktionerna medförde inget realiserat resultat och realiserade värdeförändringar uppgick därmed till 0 Mkr (153).

Totalt uppgick realiserade värdeförändringar till 5 743 Mkr (7 685). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 4 129 Mkr (5 252) var främst hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar och lägre avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 3,97 procent (4,13). Vidare redovisades realiserade värdeförändringar om 171 Mkr (132) avseende under året sålda fastigheter. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 1 443 Mkr (2 301), varav -136 Mkr avsåg en nedskrivning av bostadsbyggrätter i tredje kvartalet. Värdeförändringen i projektportföljen i övrigt var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelen i intressebolag uppgick till -34 Mkr (-64) och avsåg huvudsakligen kapitaltillskott till Arenabolaget. Under fjärde kvartalet gjordes inga ytterligare tillskott.

Realiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -235 Mkr (16). Förlängningen av räntebindningen och lägre långräntor bidrog till att undervärdet ökade under perioden. Räntenettot minskade något till -465 Mkr (-485).

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 2 098 Mkr (1 753) motsvarande 76 procents överskottsgrad (76). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (95). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 551 Mkr (1 218). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 129 Mkr (5 252).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 46 Mkr (122) motsvarande 42 procents överskottsgrad (58). Förvaltningsresultatet uppgick till -19 Mkr (28). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 443 Mkr (2 301).

Transaktionsresultatet uppgick till 171 Mkr (285).

Kvartal 4 i korthet

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 129 Mkr (75) och nettouthyrningen uppgick till 55 Mkr (7).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 394 Mkr (351).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdeförändring om 1 878 Mkr (1 560) varav projekt 217 Mkr (384).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (65).
- Realiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 483 Mkr (-125).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 502 Mkr (1 432).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

	2019	2018
Mkr	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat	1 551	1 218
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	4 129	5 252
Bidrag Förvaltning	5 680	6 470
Förvaltningsresultat	-19	28
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	1 443	2 301
Bidrag Förädling	1 424	2 329
Realiserade & realiserade värdeförändr.	171	285
Bidrag Transaktion	171	285
Totalt bidrag från verksamheten	7 275	9 084

23 %
Tillväxt
förvaltningsresultat

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivar utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Bolaget strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet.

Fabege vill vara en aktiv part i finansmarknadens omvandling mot ett större ansvarstagande och fortsätter sin strävan mot målsättningen att all finansiering ska vara hållbar. I linje med detta lanserades i juni ett nytt grönt ramverk, som även möjliggjorde emissioner av gröna företagscertifikat. Totalt hade bolaget per årsskiftet gröna obligationer om 6 850 Mkr samt gröna certifikat om 1 980 Mkr utestående inom ramen för det gröna ramverket. Under fjärde kvartalet ökade den gröna bankfinansieringen med ytterligare 450 Mkr i samband med omläggning av ett lån. Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabege.se/gronfinansiering.

Fabeges derivatportfölj bestod per årsskiftet av ränteswapar om totalt 16 750 Mkr, med förfall till och med 2029 och en fast årlig ränta mellan -0,18 och 1,35 procent före marginal. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 4,5 år per sista december.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 33 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under året har räntor om totalt 18 Mkr (43) avseende projektfastigheter aktiverats.

I oktober erhöll Fabege en uppgraderad kreditrating från Moody's med betyget Baa2, stable outlook vilket är en bekräftelse på bolagets finansiella stabilitet.

FINANSIERING, 2019-12-31

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	26 414	26 275
varav utestående MTN, Mkr	6 850	6 000
varav utestående SFF, Mkr	2 085	2 511
varav utestående certifikat, Mkr	1 980	2 510
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	4 580	4 529
Kapitalbindning, år	5,8	5,0
Räntebindning, år	4,5	3,6
Räntebindning, andel av portföljen, %	73	54
Derivat marknadsvärde, Mkr	-367	-132
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,80	1,65
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,72	1,55
Ej pantsatta tillgångar, %	28	28
Belåningsgrad, %	36	39

GRÖN FINANSIERING, 2019-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	6 850	6 850
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 660	1 660
Gröna företagscertifikat, Mkr	5 000	1 980
Gröna lån, övriga, Mkr	14 182	11 632
Total grön finansiering, Mkr	27 692	22 122
Andel grön finansiering, %	77	84
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	47 598	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	15 546	

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2019-12-31

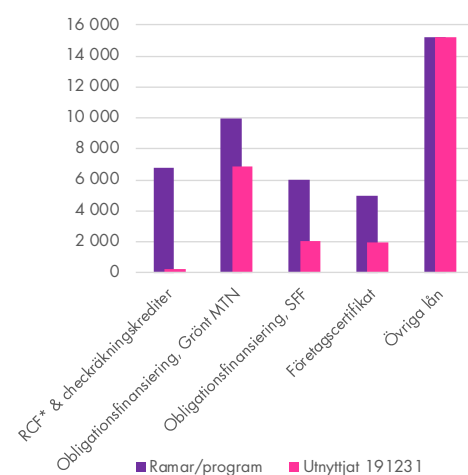
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %
< 1 år	7 888	3,61	30
1-2 år	0	0,00	0
2-3 år	1 000	0,02	4
3-4 år	2 150	0,96	8
4-5 år	2 400	0,61	9
5-6 år	2 200	0,92	8
6-7 år	2 700	0,84	10
7-8 år	2 800	1,00	11
8-9 år	3 276	1,57	12
9-10 år	2 000	0,60	8
Totalt	26 414	1,72	100

I snittrentan för perioden <1 år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen, på grund av att bolagets räntebindning görs med hjälp av ränteswapar, vilka handlas utan marginal.

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2019-12-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	1 980
< 1 år	2 995	2 585
1-2 år	6 400	1 150
2-3 år	7 900	7 000
3-4 år	2 400	2 400
4-5 år	1 550	1 550
5-10 år	4 945	4 945
10-15 år	3 550	3 550
15-20 år	1 253	1 253
Totalt	35 994	26 414

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR, MKR 2019-12-31



* RCF= Revolverande kreditfacilitet

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -1 028 Mkr (-1 404). I beloppet ingick upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar om 514 Mkr (164). Aktuell skatt 27 Mkr avsåg huvudsakligen återföring av aktuell skatt efter omprövning av tidigare års taxeringar. Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. I enlighet med den nya företagsbeskattningen har den uppskjutna skatteskulden beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under 2020 har beräknats enligt den för det året aktuella skattesatsen 21,4 procent.

De nya reglerna avseende ränteavdragsbegränsningarna gäller från 1 januari 2019. Fabeges bedömning är att det nya regelverket inte får någon väsentlig effekt på betald skatt. För 2019 medförde de nya reglerna en ökad förbrukning av underskott om drygt 300 Mkr. Det innebar en ökad kostnad om 66 Mkr för helåret 2019 vilket är reflekterat i skatteberäkningen för året.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid årets slut uppgick till 40 068 (34 964) Mkr och soliditeten till 52 procent (51). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 121 kr (106). EPRA NAV uppgick till 145 kr per aktie (125) och EPRA NNNAV uppgick till 138 kr per aktie (120).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 539 Mkr (1 194). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 478 Mkr (-271). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 270 Mkr (-1 804), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med -738 Mkr (547). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 9 Mkr (-334) under året.

Finansiella mål

Styrelsen i Fabega har beslutat om följande finansiella mål för verksamheten.

- Belåningsgrad max 50 procent.
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten max 13,0 gånger.
- Soliditet lägst 35 procent.

Verksamhetsmål

- Investeringsvolym om cirka 2 500 Mkr per år
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.

145 kr/aktie

EPRA NAV

31 december 2019

FABEGE TECKNAR AVTAL MED TIETOEVRY I NYA PROJEKTET I ARENASTADEN

I kvarteret Poolen där det första spadtaget togs i september, har Fabega tecknat ett avtal om cirka 22 000 kvm med TietoEVRY som även har en option under byggtiden på ytterligare 6 000 kvm. Byggnaden kommer i enlighet med Fabegas policy att hållbarhetscertifieras enligt BREEAM- SE nivå Excellent och avtalet är ett så kallat grönt hyresavtal där båda parter kommer överens om gemensamma ambitioner för minskad klimatbelastning. Avtalet löper på sju år och tillträde sker under första kvartalet 2022.

Byggnaden är en 3D-fastighet med Solna Stads nya simhall i botten som både ägs och kommer drivas av kommunen. Simhallen kommer innehålla bland annat en flexibel multibassäng, 10 simbanor och en bassäng med höj- och sänkbar botten.



Verksamheten jan-dec 2019¹

Värdetillväxten i fastighetsportföljen fortsatte drivet av projektutveckling och högre hyresnivåer vid ny- och omförhandlingar samt av lägre avkastningskrav på marknaden.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 31 december 2019 ägde Fabege 87 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 74,3 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 8,3 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 94 procent (95).

Under året tecknades 165 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 246 Mkr (350) varav 94 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -283 Mkr (191) inklusive Skatteverkets uppsägning om 107 Mkr i första kvartalet. Nettouthyrningen uppgick därmed ackumulerat till -37 Mkr (159). Under fjärde kvartalet uppgick nettouthyrningen till 55 Mkr efter att två större avtal tecknats med TietoEvry och Arbetsmiljöverket. Hyreskontrakt om 275 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 19 procent, vilket speglar den fortsatt starka hyresmarknaden under året. Återköpsgraden under perioden uppgick till 70 procent (77).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under andra kvartalet avyttrades Pelaren 1, Globen med tillträde 1 juli. Köpeskillningen uppgick till 1,6 Mdkr och medförde ett resultat om 138 Mkr vilket redovisades som en realiserad värdeförändring under andra kvartalet. Vidare avyttrades fastigheten Lagern 3, Råsunda, till ett delägt bostadsutvecklingsbolag med tillträde i juni. Transaktionen medförde ingen resultatpåverkan. I november avtalades om försäljning av Trängskåren 7 för en köpeskillning om 3,5 Mdkr med tillträde i januari 2020. Transaktionen medförde en realiserad värdeförändring om 33 Mkr vilken redovisades i fjärde kvartalet. Sammantaget uppgick realiserade värdeförändringar avseende avyttrade fastigheter till 171 Mkr (132). Realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (153).

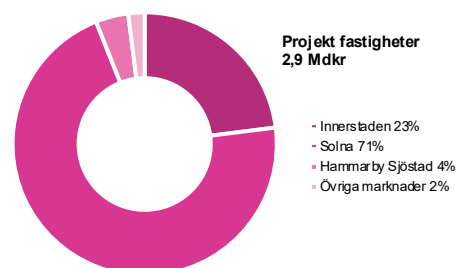
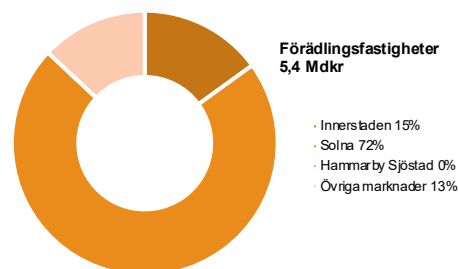
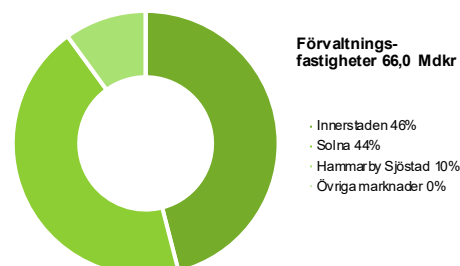
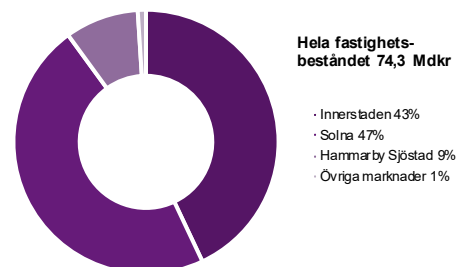
I juli tecknades avtal om förvärfv av del av Generatoren 2, Flemingsberg, för en köpeskillning om 60 Mkr. Den förvärfvade delen är idag obebyggd. Tillträde kommer att ske efter att detaljplan och fastighetsreglering vunnit laga kraft.

Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Drygt 35 procent av fastigheterna externvärderades under fjärde kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 74,3 Mdkr (67,6).

Orealiserade värdeförändringar uppgick totalt till 5 743 Mkr (7 685). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 3,97 procent (4,13). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 4 129 Mkr (5 252) var främst hänförlig till högre hyresnivåer och lägre avkastningskrav. Vidare redovisades realiserade värdeförändringar om 171 Mkr (132) avseende under perioden sålda fastigheter. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 1 443 Mkr (2 301), varav -136 Mkr avsåg en nedskrivning av bostadsbyggrätter i tredje kvartalet. Värdeförändringen i projektportföljen var i övrigt främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE 2019-12-31



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

Miljöcertifiering av fastigheter

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Fabeges nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, med miniminivå Very Good. Av Fabeges 87 fastigheter var 56 stycken certifierade, eller i certifieringsprocess, vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 83 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd. De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Gröna hyresavtal

Ett Grönt hyresavtal innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen. Materialval, förnybar el, flexibel utformning av lokalen och källsortering är exempel på åtaganden som kan omfattas av avtalet. Gröna hyresavtal är en viktig grund för miljöcertifiering av byggnaden. Fabeges mål är att 100 procent av nytecknade och omförhandlade avtal ska vara gröna. På sikt ska Gröna hyresavtal utgöra 100 procent av total yta (exklusive förråd och parkering). Per årsskiftet uppgick andelen till 75 procent. Under 2019 uppgick andelen nytecknade gröna avtal till 94 procent baserat på uthyrningsbar yta.

Grön finansiering

2016 lanserade Fabege världens första gröna MTN-program. Vårt nyligen lanserade gröna ramverk ger oss möjlighet att nu också emittera gröna företagscertifikat och att knyta även andra lån till ramverket. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor både i bank och på kapitalmarknaden och tillgång till fler finansieringsalternativ. I och med det nya gröna ramverket utökas andelen gröna finansieringskällor. Samtliga Fabeges finansierare utom en kan nu erbjuda grön finansiering. Målet är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön. Totalt uppgick andelen grön finansiering vid periodens slut till 84 procent av utestående krediter.

Hälsa, jämlikhet och engagemang

Faberge vill bidra till att skapa de bästa förutsättningarna för medarbetarna. Arbetet syftar till att öka medarbetarnas livskvalitet och bidra till engagemang, glädje och sammanhållning. Människor som mår bra presterar bättre. De regelbundet återkommande hälsoundersökningarna visar på positiva resultat i form av stora hälsovinster för många medarbetare. Under året mottog Fabege utmärkelsen Best Practice Leader 2019 i EWOB (European Women on Boards) jämställdhetsindex, som baserades på en granskning av 600 noterade bolag i Europa och i årets medarbetarundersökning säger 86 procent att Fabege är en mycket bra arbetsplats och 89 procent är stolta att berätta för andra var de arbetar. Ett kvitto på ett stort engagemang och arbetsglädje hos medarbetarna.

Topplacering iGRESB hållbarhetsranking

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) rankar årligen fastighetssektorn ur ett hållbarhetsperspektiv. I årets utvärdering ökade Fabege med 8 poäng och rankas nu med totalresultatet 94 poäng högst i kategorin kontor bland noterade bolag i norra Europa.

Fabeges energieffektiviseringsmål

Fabeges nya energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 har vi överträffat målet i den svenska energiöverenskommelsen om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005. Arbetet fortsätter och vårt nästa mål är en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm i hela förvaltningsportföljen 2023 vilket är över en 60 procentig minskning mot 2005. Beståndet delas i två delar; nyare fastigheter som fått bygglov efter 2012 som har en målsättning på 50 kWh/kvm och äldre fastigheter som har en målsättning på 85 kWh/kvm. 2019 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 81 kWh/kvm i hela förvaltningsportföljen. Vidare utreder vi möjligheten att även redovisa och rapportera på indirekta utsläpp (s.k. scope 3).

Klimatneutral förvaltning 2030

Faberge arbetar långsiktigt, målstyrt och integrerat med att skapa mer hållbara fastigheter. Vårt övergripande långsiktiga mål är att 2030 ha noll i nettoutsläpp från förvaltningen. Med det menar vi att vi ska ha kontroll över alla de utsläpp som är kopplade till vår verksamhet och att vi ska minimera utsläppen i största möjliga utsträckning med de medel som finns tillgängliga. De utsläpp vi inte kan påverka ska vi uppväga i form av klimatkompensation som till exempel investeringar i kolsänkor som skog, eller vind- och solcellsparker.

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Energiprestanda, kWh/kvm Åtemp	81	98
Miljöcertifiering, antal fastigheter	56	56
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	83	82
Gröna hyresavtal, andel av nytecknad yta, %	94	90
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	75	71
Grön finansiering, %	84	60

FABEGE AVYTTRAR TRÄNGKÅREN 7 TILL AREIM

Fastigheten är ett landmärke i Stockholm, ofta refererat till som Tidningshuset eller DN-skrapan. Fastighetsförsäljningen gjordes genom bolagsförsäljning till ett underliggande fastighetsvärde om 3 545 Mkr efter avdrag för latent skatt. Tillträde sker den 23 januari 2020.

- "Trängkåren har tillfört mycket värde till Fabege under innehavstiden, men potentialen framåt är begränsad för oss. I det kortare perspektivet medför affären en starkare balansräkning och stärkta nyckeltal. I det längre perspektivet frigörs utrymme för framtida planerad och värdeskapande projektutveckling i våra prioriterade områden", kommenterar Stefan Dahlbo, VD Fabege.



Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Investeringar i stadsutvecklingsprojekt och nybyggnation av fastigheter är en viktig del i Fabeges affärsmodell och ska ge ett väsentligt bidrag till koncernens resultat. All nybyggnation och alla större ombyggnationer certifieras enligt BREEAM-SE.

Under perioden uppgick investeringarna till 2 556 Mkr (2 963) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 544 Mkr (2 359) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 1 012 Mkr (604), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten. Beloppet inkluderar investeringar för flera större hyresgästpassningar under året.

Avslutade projekt

Under andra kvartalet 2019 färdigställdes den nya kontorsbyggnaden på del av Båtturen 2, Hammarby Sjöstad. Under tredje kvartalet färdigställdes projektet avseende om- och tillbyggnaden av Trikafabriken 9, Hammarby Sjöstad, och hyresgästerna har tillträtt sina lokaler. Vidare färdigställdes lokalerna för Skolverket i del av Fräsaren 12 för tillträde i november. Fastigheterna har överförts till förvaltningsportföljen.

Större pågående projekt

Ombyggnadsprojektet avseende del av Paradiset 23, Västra Kungsholmen, fortgår. Bashusininvesteringen är färdigställd och slutbesiktigad och arbeten med hyresgästpassningar pågår. Fastigheten färdigställs för inflytt under första kvartalet 2020. Uthyrningsgraden uppgår till 85 procent.

Ombyggnation av Fortet 2, Solna, för hotell, longstay, coworking och restaurang löper på och färdigställs som planerat inför inflyttning i mars 2020. Fastigheten är fullt uthyrd till KOM Hotell som ägs av KFUM Central.

Utvecklingen av området Haga Norra på fastigheten Hagalund 2:2 (f.d. Stora Frösunda 2) i Solna fortgår med byggnation av Bilias nya anläggning. Parallellt pågår ett arbete med fastighetsbildning där fastigheten ska delas upp på ett antal olika enheter. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 129 Mkr och anläggningen ska stå klar till första kvartalet 2021. För närvarande pågår arbeten med stommontage och stomkompletteringar.

Projektet avseende uppförande av hotell, long stay och kontor på fastigheten Nationalarenan 3, Solna fortlöper enligt plan. Byggnaden projekteras för nollenergi och kommer att certifieras enligt BREEAM-SE Excellent. Den totala investeringen beräknas uppgå till 756 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Nordic Choice Hotels och beräknas stå klar för inflyttning under första kvartalet 2021. Arbeten med montage av stomme och fasad pågår.

Under sommaren togs första spadtaget avseende nybyggnadsprojektet kv Poolen, Arenastaden. Fabege har avtalat om att förvärva byggrätten då fastighetsbildningen är klar vilket beräknas ske under första halvåret 2020. Fastigheten omfattar ca 28 000 kvm uthyrbar kontorsyta och ska uppföras i en 3D-fastighetsbildning ovanpå det badhus som Solna kommun ska bygga. För närvarande pågår markarbeten samt projektering. Uthyrningsgraden uppgår till 75 procent efter att TietoEvry tecknat avtal om att hyra ca 22 tkvm. TietoEvry har dock option på att hyra resterande kontorsyta i fastigheten. Nedlagd investering under 2019 redovisas inom fastighetsvärdet trots att fastigheten formellt sett ännu inte övergått i Fabeges ägo.

I december fattades beslut om ytterligare ett projekt i Fräsaren 12 avseende en hyresgästpassning för Arbetsmiljöverket med inflyttning i november 2020. Investeringen beräknas uppgå till 96 Mkr.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2019

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2019
Ingående verkligt värde 2019-01-01	67 634
Fastighetsförvärv	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 556
Orealiserade värdeförändringar	5 743
Försäljning, utrangering och övrigt	-1 683
Utgående verkligt värde 2019-12-31	74 250

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-DEC 2019

Totala investeringar, Mkr	jan-dec
Investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter	1 544
Investeringar i förvaltningsportföljen	1 012
Totala investeringar	2 556

GENOMSnittligt AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE, 2019-12-31

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,71
Solna	4,11
Hammarby Sjöstad	4,28
Övriga marknader	5,74
Genomsnittlig avkastning	3,97

FASTIGHETSFÖRSÄLNINGAR 2019

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 2			
Lager 3	Råsunda	Kontor	7 524
Kvartal 3			
Pelaren 1	Globen	Kontor	21 489
Kvartal 4			
Trängskåren 7 ¹	Marieberg	Kontor	77 268
Totalt fastighetsförsäljningar			106 281

¹Avyttrad med frånträde 23 januari 2020.

Bostadsutveckling i joint ventures

Via delägda Selfoss Invest AB driver Fabege tillsammans med Svenska Hyreshus AB ett bostadsutvecklingsprojekt i Kista. Den totala investeringen beräknas uppgå till 570 Mkr exklusive markköpet. Projektet omfattar totalt 276 lägenheter vilket är fler än den initiala planeringen. Samtliga 69 lägenheter i etapp 1 har sålts och inflyttning sker i mars 2020. Etapp 2 om 77 lägenheter har öppnats för bokningsavtal och hittills har 31 avtal tecknats. Etapp 2 beräknas vara klar för inflyttning under hösten 2020. Etapp 2 och 3 byggs med flexibilitet att ändra upplåtelseform från Brf till hyreslägenheter eller företagslägenheter. Projektet externfinansieras med byggnadskreditiv. Resultatavräkning kommer att ske först mot slutet av projektet.

Utveckling av fastigheten Lagern 3, Råsunda till bostadsrätter har påbörjats. Projektet drivs tillsammans med TB-gruppen i ett 50/50 procent delägt bolag. Fastigheten såldes under andra kvartalet till det delägda utvecklingsbolaget. Investeringen beräknas totalt uppgå till 240 Mkr exklusive markköpet. För närvarande pågår arbeten med inre rivning och förberedelser för kommande ombyggnation.

Arbetet med utveckling av bostadsprojektet i samarbete med Brabo på fastigheten Hagalund 2:2 (f.d. Stora Frösunda 2), Haga Norra, löper på. Projektet omfattar 418 bostäder som ska produceras i en 3D fastighetsbildning ovanpå den anläggning som Fabege uppför åt Bilia på fastigheten. Den beräknade investeringen uppgår till cirka 1,1 Mdkr. Arbetet med projektering är i sin slutfas och sedan november pågår stomresning. Parallellt pågår arbete med fastighetsbildning.

De aktuella JV-projekten konsolideras inte utan redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

84 %
Grön finansiering

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

2019-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Paradiset 23 (del av)	Kontor	Stadshagen	Q1-2020	7 200	85%	29	564	239	198
Fortet 2	Hotell	Arenastaden	Q1-2020	7 533	100%	20	358	136	90
Fräsaren 12 (del av)	Kontor	Solna	Q4-2020	7 100	83%	23	246	96	1
Hagalund 2:2 (del av)	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	40 300	100%	51	306	1 129	458
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	55	573	756	337
Poolen	Kontor	Arenastaden	Q1-2022	28 000	78%	97	128	1 103	128
Summa				109 233	91%	275	2 175	3 459	1 212
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 258		
Övriga Förädlingsfastigheter							5 091		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							8 524		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2019.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 275 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2019.

³ I uthyrningsbar yta för fastigheten Hagalund 2:2 (fd Stora Frösunda 2) avser ca 25 400 kvm garageyta.

BYGGRÄTTER

2019-12-31

Kommersiella, kvm		Bostäder, kvm	
Innerstaden	29 800	Innerstaden	-
Solna	204 500	Solna	249 500
Hammarby Sjöstad	42 800	Hammarby Sjöstad	-
Övriga	97 400	Övriga	-
Summa	374 500	Summa	249 500
Laga kraft, %	43	Laga kraft, %	44
Bokfört värde, kr/kvm	3 900	Bokfört värde, kr/kvm	7 800

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva rivning av befintliga ytor vilket kommer att belasta projektkalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt. Flemingsberg är inte inkluderat då arbete med vision och övergripande plan pågår. Bedömningen är att Flemingsberg kommer att tillföra en stor volym byggrätter till låga ingångsvärden.

FASTIGHETSBESTÄNDET

2019-12-31

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta kvkm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	61	1 096	65 972	3 082	94
Förädlingsfastigheter ¹	12	145	5 397	107	93
Mark och projektfastigheter ¹	14	14	2 881	6	85
Summa	87	1 255	74 250	3 195	94
Varav Innerstaden	28	391	31 553	1 322	96
Varav Solna	44	714	35 183	1 523	92
Varav Hammarby Sjöstad	10	124	6 767	328	89
Varav Övriga	5	26	747	22	100
Summa	87	1 255	74 250	3 195	94

¹ Se definitioner på sidan 19.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 114 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 dec 2019) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

	2019 jan-dec	2019 jan-dec	2019 jan-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2018 jan-dec	2018 jan-dec	2018 jan-dec
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	2 747	109		2 856	2 306	211		2 517
Fastighetskostnader	-649	-63		-712	-553	-89		-642
Driftsöverskott	2 098	46	0	2 144	1 753	122	0	1 875
Overskottsgrad, %	76%	42%		75%	76%	58%		74%
Central administration	-76	-9		-85	-67	-13		-80
Räntenetto	-414	-51		-465	-407	-78		-485
Tomträttsavgäld	-26	-2		-28				
Resultatandelar i intressebolag	-31	-3		-34	-61	-3		-64
Förvaltningsresultat	1 551	-19	0	1 532	1 218	28	0	1 246
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	0	153	153
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4 129	1 443	171	5 743	5 252	2 301	132	7 685
Resultat före skatt per segment	5 680	1 424	171	7 275	6 470	2 329	285	9 084
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-241				19
Resultat före skatt				7 034				9 103
Fastigheter, marknadsvärde	65 972	8 278		74 250	60 538	7 096		67 634
Uthyrningsgrad, %	94%	89%		94%	95%	83%		94%

¹ Se definitioner på sid 19.

Omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 17.

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 på fastigheter 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). Fastighetsstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belånings-grad, %
+1	579	52,6%	35,4%
0	0	52,4%	35,6%
-1	-579	52,1%	35,7%

Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

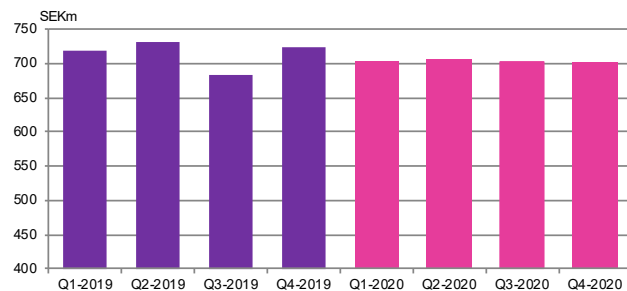
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	28,6
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	28,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	31,9
Fastighetskostnader	1%	7,1
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	41 / 6
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	264,1

Känslighetsanalysen visar effekterna på koncernens kassaflöde och resultat på helårsbasis efter fullt genomslag av var och en av parametrarna.

¹ På kort sikt ökar räntekostnaderna oavsett om den korta räntan stiger eller sjunker. På grund av räntegolv i kreditavtal har Fabege inte möjlighet att dra full nytta av negativa räntor, därav uppstår ett negativt utfall även vid en sänkning av räntan.

HYRESINTÄKTER – TILLVÄXT KOMMANDE FYRA KVARTAL



I grafen ovan visas utvecklingen av kontrakterade hyresintäkter inklusive kända in- och avflyttningar och omförhandlingar men exklusive uthyrningsmål. Grafen utgör därför inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktsportfölj per bokslutsdagen.

Förändringen mellan fjärde kvartalet 2019 och första kvartalet 2020 beror till största delen på försäljningen av Trängskären 7.

Personal

Vid periodens slut var 188 personer (181) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 315 Mkr (260) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 3 352 Mkr (3 033).

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

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2020 ¹	648	784	26%
2021	290	336	11%
2022	221	534	18%
2023	134	235	8%
2024	48	97	3%
2025+	91	852	28%
Kommersiellt	1 432	2 838	94%
Bostadsavtal	130	12	0%
Garage- och parkering	1 035	168	6%
Totalt	2 597	3 018	100%

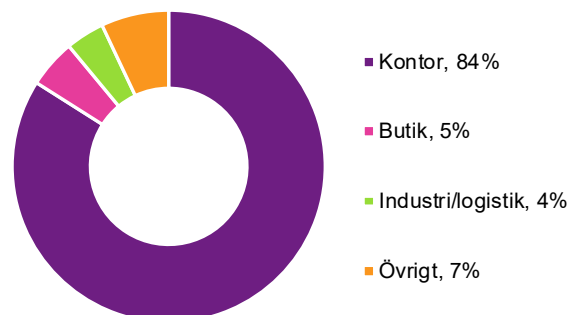
¹Varav drygt 231 Mkr redan är omförhandlade

STÖRSTA KUNDER

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB	6%	2037
Telia Company	4%	2031
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Skatteverket	4%	2022
Bonnier News	2%	2026
Swedbank	2%	2029
Migrationsverket	2%	2028
Carnegie Investment Bank AB	2%	2022
Statens Skolverk	1%	2024
Telenor	1%	2028
Summa	28%	

¹Andel av kontrakterad hyra

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2019 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 och Fabege äger inga egna aktier.

Styrelsens förslag till årsstämman

Styrelsen kommer att förslå årsstämman den 2 april 2020 om:

- Kontantutdelning om 3:20 kr per aktie, totalt 1 059 Mkr. Utdelning föreslås att utbetalas med 1:60 kr per aktie vid två tillfällen i april respektive oktober.
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma återköpa Fabegeaktier motsvarande maximalt 10 procent av utomstående aktier.

Händelser efter balansdagen

23 januari frånträdde Trängskären 7 enligt avtal.

Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, väkingsgrad och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat inklusive en känslighetsanalys samt en mer utförlig beskrivning av risker och möjligheter framgår av avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2018 (sidorna 54–59).

Fastigheterna redovisas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Effekter av värdeförändringar på koncernens resultat, soliditet och belåningsgrad framgår också av avsnittet Risker och möjligheter och känslighetsanalysen i årsredovisningen för 2018. Även den finansiella risken, det vill säga risken för bristande tillgång till långsiktig finansiering genom lån, och Fabeges hantering av denna beskrivs i avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 2018 (sidorna 54–59).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2018. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 50 procent. Skuldkvoten ska uppgå till max 13 gånger.

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. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Marknadsutsikter

Fler tecken tyder på att konjunkturen bromsar in. I den allmänna konjunkturavmattning framstår dock Stockholm med sin förväntade långsiktiga tillväxtprognos alltså som stark både avseende hyresmarknaden och transaktionsmarknaden. Fabege är rätt positionerat och kan erbjuda kontorslokaler i attraktiva, moderna och hållbara stadsdelar i Storstockholm. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling under de närmaste åren. Färdigsälda projektfastigheter och fortsatt låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Våra attraktiva byggrätter i bra lägen ger oss möjlighet till fortsatt framgångsrik och värdeskapande projektutveckling.

Redovisningsprinciper

Fabeges upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 16. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2019 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya redovisningsprinciper som träder ikraft 1 januari 2019 och framåt

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersatte IAS 17 den 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Fabege tillämpar inte standarden retroaktivt. Som hyresvärd och leasegivare påverkar inte förändringen Fabeges redovisning. Av koncernens leasingavtal får hantering av tomträttsavgälder störst betydelse. Per 31 december 2019 uppgår leasingkulden för tomträttsavgälder till 942 Mkr. En motsvarande nyttjanderättstillgång är upptagen i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder redovisas som en finansiell kostnad. Förvaltningsresultatet påverkas därmed inte. I beräkningen av räntetäckningsgrad återläggs tomträttsavgälden som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen får en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet.

Inga övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms påverka koncernens finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Stockholm 5 februari 2020

STEFAN DAHLBO
Verkställande direktör

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

Fabegeaktien

Fabeges aktie är noterad på NASDAQ Stockholm och ingår i Large Cap-segmentet.

Ägare

Den 31 december 2019 hade Fabege totalt 40 360 kända aktieägare varav 62,0 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerade 47,6 procent av antalet aktier och röster.

Utdelningspolicy

Fabege ska som utdelning till aktieägarna lämna den del av bolagets vinst som inte behövs för att konsolidera eller utveckla verksamheten. Med nuvarande marknadsförutsättningar innebär detta att utdelningen varaktigt bedöms utgöra minst 50 procent av resultatet från löpande förvaltning och realiserat resultat från fastighetsförsäljningar efter skatt.

Antal aktier

Vid årsstämman 2018 beslutades det om en uppdelning av aktier ("split") med villkor 2:1. Spliten medförde att antalet aktier i Fabege AB (publ) ökade från 165 391 572 till 330 783 144. De nya aktierna registrerades på aktieägarnas konton den 30 april 2018.

ÄGARFÖRDELNING* 2019-12-31

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson och bolag	50 186 718	15,2	15,2
Länsförsäkringar Fonder	18 774 524	5,7	5,7
BlackRock	14 658 395	4,4	4,4
AMF Försäkringar & Fonder	9 806 212	3,0	3,0
Fjärde AP-fonden	9 447 569	2,9	2,9
Vanguard	9 330 266	2,8	2,8
Mats Qviberg med familj	7 495 736	2,3	2,3
E.N.A City AB	6 240 000	1,9	1,9
Norges Bank	4 951 099	1,5	1,5
BMO Global Asset Management	4 935 445	1,5	1,5
SEB Fonder	4 710 630	1,4	1,4
Investment AB Öresund	4 500 000	1,4	1,4
Handelsbanken Fonder	3 859 962	1,2	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	3 840 000	1,2	1,2
Folksam	3 821 922	1,2	1,2
Totalt 15 största aktieägare	156 558 478	47,6	47,6
Övriga	174 224 666	52,4	52,4
Totalt antal utestående aktier	330 783 144	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0	100,0

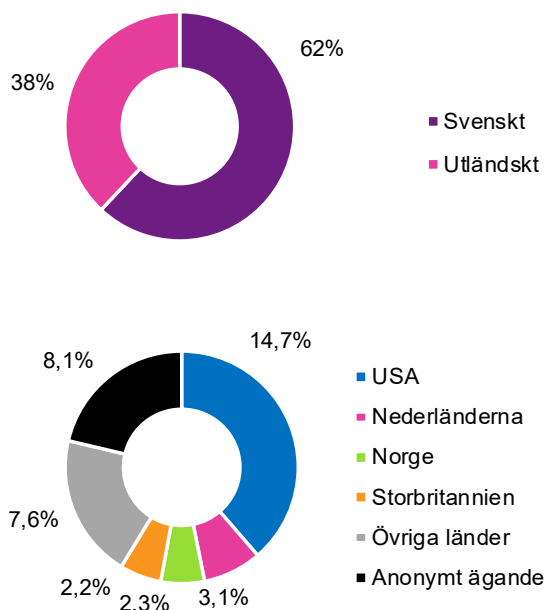
* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare.

OMSÄTTNING OCH HANDEL* OKT-DEC 2019

	Fabege
Lägst kurs, kr	138,30
Högst kurs, kr	164,25
VWAP, kr	148,66
Daglig snittomsättning, kr	108 976 561
Antal omsatta aktier, st	45 449 329
Snitt antal avslut, st	2 757
Antal avslut, st	170 905
Snittvärde per avslut, kr	39 534
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,22

FÖRDELNING AV ÄGANDE* 2019-12-31

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	88 116 618	26,6
Svenska institutionella ägare	97 791 046	29,6
Övriga ägare	71 781 778	21,7
Svenska privatpersoner	46 273 261	14,0
Anonymt ägande	26 820 441	8,1
Totalt	330 783 144	100



*Källa: Holdings av Modular Finance AB. Sammanställd och bearbetad data från bland andra Euroclear, Morningstar och Finansinspektionen.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Hyresintäkter ¹	724	653	2 856	2 517
Fastighetskostnader	-185	-167	-712	-642
Driftsöverskott	539	486	2 144	1 875
Överskottsgrad, %	74%	74%	75%	74%
Central administration	-21	-20	-85	-80
Räntenetto	-115	-114	-465	-485
Tomträttsavgäld	-7	-	-28	-
Resultatandelar i intressebolag	-2	-1	-34	-64
Förvaltningsresultat	394	351	1 532	1 246
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	65	0	153
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 878	1 560	5 743	7 685
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	483	-125	-235	16
Värdeförändringar aktier	0	-1	-6	3
Resultat före skatt	2 755	1 850	7 034	9 103
Aktuell skatt	21	-6	27	-5
Uppskjuten skatt	-274	-412	-1 055	-1 399
Periodens/Årets resultat	2 502	1 432	6 006	7 699
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-16	-2	-16	-2
Periodens/Årets totalresultat	2 486	1 430	5 990	7 697
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	-10	-	-33	3
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 476	1 430	5 957	7 700
Resultat per aktie, kr	7:56	4:33	18:16	23:28
Totalresultat per aktie, kr	7:51	4:32	18:11	23:27
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 120 Mkr motsvarande 4 % av totala hyresintäkter för perioden januari - december 2019.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 31 dec	2018 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	74 250	67 634
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	3
Derivatinstrument	58	-
Finansiella anläggningstillgångar	810	429
Omsättningstillgångar	318	622
Kortfristiga placeringar	134	127
Likvida medel	24	15
Summa tillgångar	76 542	68 830
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	40 068	34 964
Uppskjuten skatt	7 431	6 381
Övriga avsättningar	182	166
Räntebärande skulder ¹	26 414	26 275
Leasingskuld	942	-
Derivatinstrument	426	132
Ej räntebärande skulder	1 079	912
Summa eget kapital och skulder	76 542	68 830

¹ Varav kortfristiga 4 565 Mkr (3 241).

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-01-01 enligt fastställt rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	19 843	27 956	55	28 012
Periodens resultat			7 702	7 702	-4	7 698
Summa intäkter och kostnader för perioden			7 702	7 702	51	7 754
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-744	-744		-744
Summa transaktioner med ägare			-744	-744		-744
Övrigt totalresultat			-2	-2		-2
Eget kapital 2018-12-31	5 097	3 017	26 799	34 912	51	34 964
Periodens resultat			5 973	5 973	33	6 006
Summa intäkter och kostnader för perioden			5 973	5 973	33	6 006
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-876	-876	-10	-886
Summa transaktioner med ägare			-876	-876	-10	-886
Övrigt totalresultat			-16	-16		-16
Eget kapital 2019-12-31	5 097	3 017	31 880	39 993	74	40 068

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Löpande verksamhet		
Driftsöverskott	2 143	1 875
Central administration	-85	-80
Återläggning avskrivningar	1	0
Erhållen ränta	9	12
Erlagd ränta	-556	-608
Betald inkomstskatt	27	-5
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 539	1 194
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	304	-98
Förändring av kortfristiga skulder	174	-173
Summa förändring av rörelsekapital	478	-271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 017	923
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 518	-2 911
Förvärv av fastigheter	0	-751
Avyttring av fastigheter	1 685	1 930
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-437	-72
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 270	-1 804
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till aktieägarna	-877	-774
Upptagna lån	23 376	24 841
Amortering av skuld	-23 237	-26 275
Realiserad värdeförändring derivat	0	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-738	547
Periodens kassaflöde	9	-334
Likvida medel vid periodens början	15	349
Likvida medel vid periodens slut	24	15

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella ¹	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,4	16,4
Avkastning på eget kapital, %	16,0	24,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,7
Soliditet, %	52	51
Belåningsgrad fastigheter, %	36	39
Skuldkvot, ggr	12,8	14,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8
Aktierelaterade ¹		
Resultat per aktie, kr ²	18:16	23:28
Eget kapital per aktie, kr	121	106
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	6:10	2:95
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330 783
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	87	89
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	74 250	67 634
Uthyrbar yta, kvm	1 255 000	1 252 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	11,5	16,3
Överskottsgrad, %	75	74

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, för definitioner se sid 19.

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA NYCKELTAL

	2019 jan-dec	2018 jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 325	1 131
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4:01	3:42
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 866	41 477
EPRA NAV, kr/aktie	145	125
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	45 699	39 758
EPRA NNNAV, kr/aktie	138	120
EPRA Vakansgrad, %	6	6

DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2, med undantag av de stängningsbara swaparna som värderades enligt nivå 3. Samtliga stängningsbara swapar löpte ut under 2018. Derivatportföljen värderas till nuvärdet av kommande kassaflöden. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar är av redovisningskaraktär och påverkar inte kassaflödet. Vid förfallotidpunkten är derivatens marknadsvärde alltid noll.

UPPSKJUTEN SKATT

	2019 31 dec	2018 31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
- underskottsavdrag, Mkr	-690	-908
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 322	7 341
- derivatinstrument, Mkr	-201	-52
- övrigt, Mkr	0	0
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	7 431	6 381

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabega följer löpande och för vilka det finns fastslagna finansiella mål. Följande finansiella mål är fastslagna av styrelsen:

- Belåningsgraden ska inte överstiga 50 procent
- Soliditeten ska vara lägst 35 procent
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger
- Skuldkvoten ska uppgå till max 13 gånger

	2019 31 dec	2018 31 dec
Soliditet		
Eget kapital, Mkr	40 068	34 964
Balansomslutning, Mkr	76 542	68 830
Soliditet	52%	51%

	2019 31 dec	2018 31 dec
Belåningsgrad fastigheter		
Räntebärande skulder, Mkr	26 414	26 275
Bokfört värde fastigheter, Mkr	74 250	67 634
Belåningsgrad fastigheter	36%	39%

	2019 31 dec	2018 31 dec
Skuldkvot		
Driftsöverskott, Mkr	2 144	1 875
Central administration, Mkr	-85	-80
Summa, Mkr	2 059	1 795
Räntebärande skulder, Mkr	26 414	26 275
Skuldkvot, ggr	12,8	14,6

	2019 31 dec	2018 31 dec
Räntetäckningsgrad		
Driftsöverskott, Mkr	2 144	1 875
Tomträttsavgäld, Mkr	-28	-
Central administration, Mkr	-85	-80
Summa, Mkr	2 031	1 795
Räntenetto, Mkr	-465	-485
Räntetäckningsgrad, ggr	4,4	3,7

	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Avkastning på eget kapital				
Periodens resultat, Mkr	2 502	1 432	6 006	7 699
Genomsnittligt kapital, Mkr	38 825	34 248	37 516	31 488
Avkastning på eget kapital	25,8%	16,7%	16,0%	24,5%

	2019 okt-dec	2018 okt-dec	2019 jan-dec	2018 jan-dec
Totalavkastning fastigheter				
Driftsöverskott, Mkr	539	486	2 144	1 875
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 878	1 625	5 743	7 838
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	72 372	65 618	68 678	59 679
Totalavkastning fastigheter	3,3%	3,2%	11,5%	16,3%

	2019	2018
	jan-dec	jan-dec
EPRA NAV & EPRA NNAV		
Eget kapital, Mkr	40 068	34 964
Återläggning räntederivat, Mkr	367	132
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	7 431	6 381
Summa, Mkr	47 866	41 477
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) kr per aktie	145	125
Avdrag av räntederivat	-367	-132
Avdrag av verklig uppskjuten skatt	-1 800	-1 587
EPRA NNAV (kortsiktigt substansvärde)	45 699	39 758
EPRA NNAV (kortsiktigt substansvärde) kr per aktie	138	120

	2019	2018
	jan-dec	jan-dec
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 532	1 246
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-567	-721
Summa, Mkr	965	525
Nominell skatt (21,4%), Mkr	207	116
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 325	1 131
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8
EPRA EPS, kr per aktie	4.01	3.42

	2019	2018
	jan-dec	jan-dec
EPRA Vakansgrad		
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	202	176
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 195	2 960
EPRA Vakansgrad, %	6%	6%

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 531 Mkr (390) samt övrigt 0 (0).

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Inga omklassificeringar gjordes under första kvartalet. Under andra kvartalet färdigställdes projektet i Bätturen 2, Hammarby Sjöstad. Under tredje kvartalet färdigställdes projektet i Triakfabriken 9, Hammarby Sjöstad. Båda fastigheterna omklassificerades i samband med respektive färdigställande från projekt- till förvaltningsfastigheter. Under fjärde kvartalet har två fastigheter i Arenastaden och en fastighet i Solna Business Park som alla kommer att genomgå större ombyggnationer omklassificerats från förvaltningsfastigheter till projekt- och förädlingsfastigheter.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2019	2018
	jan-dec	jan-dec
Belopp i Mkr		
Intäkter	315	260
Kostnader	-356	-346
Finansnetto	3 630	1 896
Resultatandel intressebolag	0	-4
Värdeförändringar räntederivat	-235	16
Värdeförändringar aktier	-2	3
Bokslutsdisposition	0	1 208
Resultat före skatt	3 352	3 033
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	60	-237
Periodens resultat	3 412	2 796

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2019	2018
	31 dec	31 dec
Belopp i Mkr		
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	44 139	41 092
varav fordringar hos koncernföretag	43 865	40 945
Omsättningsstillgångar	642	614
Likvida medel	11	1
Summa tillgångar	57 308	54 223
Eget kapital	14 717	12 180
Avsättningar	70	69
Långfristiga skulder	39 326	38 911
varav skulder till koncernföretag	17 552	17 830
Kortfristiga skulder	3 195	3 063
Summa eget kapital och skulder	57 308	54 223

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2019				2018			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Hysesintäkter	724	683	731	718	653	627	623	614
Fastighetskostnader	-185	-141	-177	-209	-167	-146	-154	-175
Driftsöverskott	539	542	554	509	486	481	469	439
Överskottsgrad	74%	79%	76%	70%	74%	77%	75%	71%
Central administration	-21	-21	-22	-21	-20	-21	-21	-18
Räntenetto	-115	-117	-125	-108	-114	-114	-131	-126
Tomträttsavgäld	-7	-7	-7	-7	-	-	-	-
Resultatandelar i intressebolag	-2	0	-25	-7	-1	-23	-19	-21
Förvaltningsresultat	394	397	375	366	351	323	298	274
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	65	0	5	83
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 878	743	1 798	1 324	1 560	847	2 578	2 700
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	483	-215	-265	-238	-125	103	-2	40
Värdeförändringar aktier	0	-4	1	-3	-1	4	0	0
Resultat före skatt	2 755	921	1 909	1 449	1 850	1 277	2 879	3 097
Aktuell skatt	21	0	-3	9	-6	-1	0	0
Uppskjuten skatt	-274	-207	-264	-310	-412	-186	-243	-558
Periodens resultat	2 502	714	1 642	1 148	1 432	1 090	2 636	2 539

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2019				2018			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Tillgångar								
Fastigheter	74 250	71 591	71 821	69 616	67 634	65 024	63 391	61 375
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	942	942	942	-	-	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	6	6	3	3	3	3	3
Derivatinstrument	58							
Finansiella anläggningstillgångar	813	758	690	424	429	409	424	400
Omsättningstillgångar	342	559	652	735	622	549	481	728
Kortfristiga placeringar	134	126	126	128	127	154	153	153
Likvida medel	24	16	15	66	15	61	67	0
Summa tillgångar	76 569	73 998	74 252	71 914	68 830	66 200	64 519	62 659
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	40 068	37 582	36 868	36 102	34 964	33 532	32 443	30 551
Uppskjuten skatt	7 431	7 162	6 956	6 691	6 381	5 991	5 789	5 546
Övriga avsättningar	182	167	167	167	166	229	229	235
Räntebärande skulder	26 414	26 001	27 544	26 518	26 275	25 435	24 947	25 194
Leasingskuld	942	942	942	942	-	-	-	-
Derivatinstrument	426	851	636	371	132	39	254	251
Ej räntebärande skulder	1 106	1 293	1 139	1 123	912	974	857	882
Summa eget kapital och skulder	76 569	73 998	74 252	71 914	68 830	66 200	64 519	62 659

NYCKELTAL

	2019				2018			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Finansiella¹								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	17,2	6,3	12,5	9,9	13,0	9,5	21,3	23,7
Avkastning på eget kapital, %	25,8	7,7	18,0	12,9	16,7	13,2	16,7	34,7
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,4	4,4	4,2	4,5	4,1	4,0	3,4	3,3
Soliditet, %	52	51	50	50	51	51	50	49
Belåningsgrad fastigheter, %	36	36	38	38	39	39	39	41
Skuldkvot, ggr	12,8	13	14,2	14,2	14,6	14,5	14,5	15,1
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	7,56	2,16	4,97	3,47	4,33	3,29	7,97	7,67
Eget kapital per aktie, kr	121	114	111	109	106	101	98	92
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1,34	0,56	1,40	1,40	0,36	1,23	1,62	-0,26
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	94	94	95	95	94
Totalavkastning fastigheter, %	3,3	1,8	3,5	2,7	3,2	2,1	4,9	5,5
Överskottsgrad, %	74	79	76	71	74	77	75	72

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. För definitioner se sid 19.

² Definition enligt IFRS.

Definitioner

Bolaget presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och benchmarking av bolagets presentation. Eftersom inte alla företag beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa finansiella mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Periodens/årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande. Vid delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

AVKASTNING PÅ INVESTERAT KAPITAL I PROJEKTPORTFÖLJEN*

Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT 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.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl. a. skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA NAV

– LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital per aktie med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NNNAV

– KORTSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens utgång justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt samt minoritetens del av kapitalet dividerat med antal utestående aktier vid periodens utgång.

EPRA VAKANSGRAD

Bedömd marknadshyra för vakanta hyror dividerat med hyresvärdet på årsbasis för hela fastighetsportföljen.

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 upprustningsinsats.

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE*

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

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

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

Driftöverskott inklusive tomträttsavgäld minus central administration i förhållande till räntenettot (räntekostnader minus ränteintäkter).

SKULDKVOT

Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders driftöverskott minus central administration.

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

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

VERKLIG UPPSKJUTEN SKATT

Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att underskottsavdrag realiseras under fyra år med en nominell skatt om 21,4 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiseras under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

ÅTERKÖPSGRAD*

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

*Nykkeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

Detta är Fabege

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt stadsdelsutveckling. 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 kundnärhet och tillsammans med en omfattande marknadskänedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 31 december 2019 ägde Fabège 87 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 74,3 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,1 Mdkr.

Affärsidé

Fabège ska arbeta med hållbar stadsdelsutveckling med huvudsaklig inriktning på kommersiella fastigheter inom ett begränsat antal väl belägna delmarknader i Stockholmsområdet.

Fabège ska skapa värde genom förvaltning och förädling samt aktivt arbete med fastighetsportföljen, med såväl försäljningar som förvärv.

Affärsmodell

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

Strategi för tillväxt

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta och förädla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fabeges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad. Attraktiva lägen ger låg vakans i förvaltningsbiståndet. 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.

Värdedrivande 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

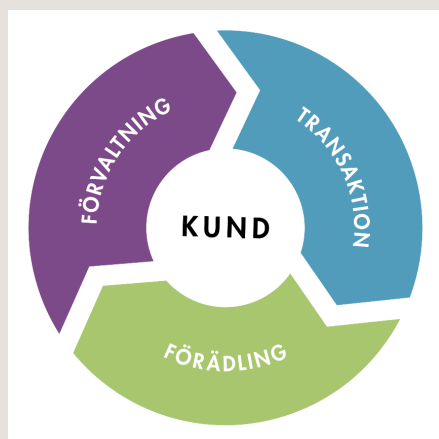
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

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.



FÖRVALTNING

Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

FÖRÄDLING

Kvalificerad fastighetsförädling är den andra viktiga hörnstenen i verksamheten. Fabège har lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

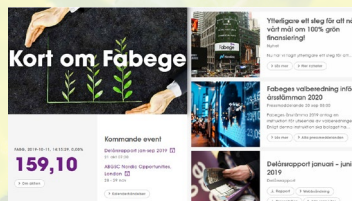
TRANSAKTION

Fastighetsaffärer är en naturlig del av Fabeges affärsmodell och lämnar ett väsentligt bidrag till bolagets resultat. Bolaget analyserar kontinuerligt fastighetsportföljen för att ta vara på möjligheter att skapa värdetillväxt, genom förvärv och avyttringar.

Kalender

Årsstämma 2020	2 april 2020, klockan 15:00
Delårsrapport jan-mar 2020	21 april 2020, klockan 07:30
Delårsrapport jan-jun 2020	6 juli 2020, klockan 07:30
Delårsrapport jan-sep 2020	20 oktober 2020, klockan 07:30

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo samt Åsa Bergström presenterar rapporten den 5 feb 2020.



Pressmeddelanden under fjärde kvartalet 2019¹

2019-10-17	Moody's uppgaderar Fabege till Baa2, stable outlook
2019-10-21	Delårsrapport januari – september 2019
2019-10-29	Elina Mesto sätter färg på Arenastaden
2019-11-27	100% av Fabeges förvaltningsfastigheter nu certifierade
2019-11-29	Fabège säljer Trängskåren 7, Marieberg, till Areim
2019-12-12	Arbetsmiljöverket väljer Solna Business Park och Fabège
2019-12-20	Fabège tecknar avtal med TietoEVRY om nytt Stockholmskontor i Arenastaden

¹ Inklusive regulatoriska samt icke-regulatoriska pressmeddelanden.



STEFAN DAHLBO, VD och Koncernchef

Kontakt: +46 (0) 8 555 148 10, stefan.dahlbo@fabege.se



ÅSA BERGSTRÖM vVD ekonomi- och finanschef

Kontakt: +46 (0) 8 555 148 29, asa.bergstrom@fabege.se

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

Fabège