

Q3

2020

Sammandrag, Mkr

	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep
Hysesintäkter	696	683	2 103	2 132
Driftöverskott	538	542	1 584	1 605
Förvaltningsresultat	376	397	1 104	1 138
Resultat före skatt	743	921	2 728	4 279
Resultat efter skatt	574	714	2 133	3 504
Nettouthyrning	-16	-5	4	-92
Överskottsgrad, %	77	79	75	75
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	35	36
EPRA NRV, kr per aktie	-	-	153	138

Januari – september 2020¹

- Hysesintäkterna uppgick till 2 103 Mkr (2 132). I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 5 procent (14). Minskningen i jämförelse med förgående år berodde främst på försäljning av fastigheter. Beviljade rabatter med anledning av coronapandemin under perioden uppgick till 44 Mkr varav 18 Mkr återbetalats till Fabège via det statliga hyresstödspaketet.
- Driftöverskottet uppgick till 1 584 Mkr (1 605). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med cirka 7 procent (17).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 104 Mkr (1 138).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 941 Mkr (3 865) och på räntederivat till -316 Mkr (-718).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 2 728 Mkr (4 279).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 133 Mkr (3 504), motsvarande 6:50 kr per aktie (10:60).
- Nettouthyrningen uppgick till 4 Mkr (-92).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 19 procent (18).
- Soliditeten uppgick till 52 procent (51) och belåningsgraden uppgick till 35 procent (36).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

² För definitioner av nyckeltal se sida 21.



Stefan Dahlbo, VD

Successivt bättre aktivitet

Det tredje kvartalet fortsatte att färgas av Covid-19. Det är nu över ett halvår som mycket av våra liv har präglats av pandemin. Även efter sommaren fortsätter många att arbeta på distans och en hel del företag inom främst resor, restaurang och hotell har stora utmaningar. Den ekonomiska utvecklingen har dock inte blivit så illa som befärades i de mörkaste stunderna i våras, men pandemin är långt ifrån över.

Nära dialog med kunderna

Även under det tredje kvartalet har vi fokuserat på att finnas där för våra kunder och bland annat intensivt arbetat med dialoger med hyresgästerna. Vi har genomfört en temperaturmätning bland kunderna och kan konstatera att för de allra flesta rullar verksamheterna på bra även om närvaron på kontoren fortfarande är låg.

Både plus och minus i verksamheten

Under det tredje kvartalet var nettouthyrningen -16 Mkr. Det kan till stor del förklaras av aktiva uppsägningar i blivande utvecklingsfastigheter, men även att ett antal kunder av olika skäl valt att säga upp eller minska sina ytor. Arbetet med större uthyrningar tar längre tid och under de senaste två kvartalen har det varit svårt att få klart avtal på stora objekt. Diskussioner fortsätter dock i konstruktiv anda. Normalt sett är tredje kvartalet lugnt med få avslut. I september märks åter en ökande förfrågan på lokaler i våra områden. I de omförhandlingar som genomförts under året har hyresvärdet ökat med i genomsnitt 19 procent. En del omförhandlingar har dock, med hänsyn till pandemin, skjutits upp.

Projekten har fortsatt utvecklas enligt plan och under det första kvartalet 2021 kommer Bilja att flytta in i de nya lokalerna i Haga Norra och Choice får tillträde till kontor, hotell och long-stay på Nationalarenan 3. Även planprocesser och dialoger med kommunerna fortsätter i bra tempo.

Värderingarna under det tredje kvartalet visade på en något mer positiv syn än i början av sommaren. Avkastningskraven är generellt sett något lägre, samtidigt som hyresnivåerna ligger i linje med tecknade nivåer. Värdeförändringarna under det tredje kvartalet uppgick totalt till 391 Mkr.

Kompletterande förvärv

Vi har, efter förvärvet av Påsen 1 i Hammarby, fortsatt att göra en del affärer. I Flemingsberg förvärvade vi Regulatort 2 och vi har tecknat avtal om markanvisningar både vid Sveaplan och i Hammarby Sjöstad. Samtliga förvärv bidrar till att öka potentialen inför framtiden. Efter förvärven har vi en fortsatt stark balansräkning, med en belåningsgrad om 35 procent.

Stark återhämtning på finansmarknaden

Efter sommaren har finansieringsmarknaden återhämtat sig markant och tillgången på finansiering har varit god. Vi emitterade under kvartalet nya obligationer för drygt 2 Mdkr och omsatte knappt 2 Mdkr på certifikatmarknaden, på över tiden allt bättre villkor. I princip är marknaderna tillbaka på nivåerna från början av året, innan pandemin utbröt. Riksbankerna har under ledning av ECB och FED försett marknaden med likviditet och finanspolitiska åtgärder har förstärkt effekterna. Mycket tyder på att vi kan förvänta oss att leva med låga räntenivåer under lång tid framöver.

Framtidsutsikter

Pandemin och dess effekter är, som sagt, långt ifrån över. Exakt vilka följderna kommer att bli är för tidigt att säga. Detta gäller såväl svensk som internationell ekonomi och det gäller t ex förändrade arbets- och resvanor. Vi kommer troligen att se mer arbete på distans, färre arbetsresor för rena avstämningsmöten och fler digitala möten. Vi arbetar hela tiden med att utveckla vårt erbjudande för att alltid vara i framkant. Vår övertygelse är att kontor kommer att behövas mer än någonsin för att utveckla bolag, bygga kultur och gemenskap, men hela tiden förändras hur de skall vara disponerade, hur flexibilitet uppnås, hur tekniska lösningar integreras med mera. Fabeges mål är att alltid vara en bra partner för våra kunder, att lyssna och att utvecklas tillsammans. Detta är nu viktigare än någonsin.

Jag är glad och tacksam för att Fabeges, som vi konstaterat, går igenom denna kris starka. Vi gör det med fortsatt stor respekt för situationen, individerna och samhället, samt med ödmjukhet. Det skall dock inte hindra oss från att, tillsammans med kunderna, utvecklas och göra affärer.

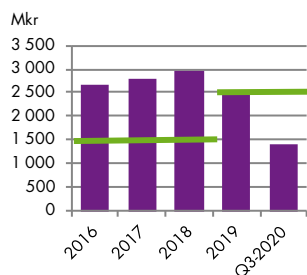
Stefan Dahlbo, VD

ÖVERSKOTTSGRAD



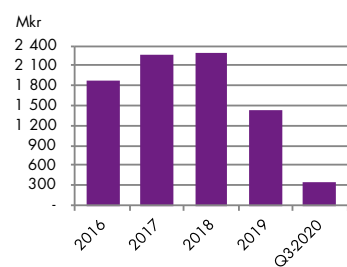
Mål: 75 %

INVESTERINGSVOLYM

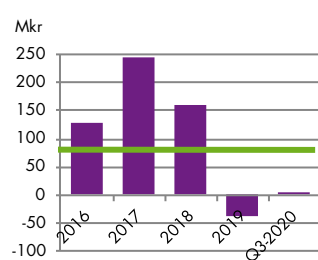


Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PROJEKT



NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

Covid-19 påverkan på Fabege

Åtgärder pga covid-19

- Löpande avstämningar i Fabeges krisgrupp och koncernledning.
- Löpande information till samtliga medarbetare.
- Stöd till medarbetare för att underlätta arbete hemifrån.
- Dialog och åtgärder för kunder som har likviditetsproblem.
- Överenskommelser om månadsbetalningar och uppskov samt det statliga hyresstödpaketet.
- Planering och åtgärder för att säkerställa fortsatt framdrift av projekten.

Bidrag till samhället

- Under apri-juni bekostade Fabege leverans av drygt 15 000 luncher till Stadsmissionen och sjukhusen i Stockholm.
- Bistått med material till fältsjukhuset i Älvsjö.
- Ekonomiskt bidrag till Stadsmissionens verksamhet i Stockholm.

Statligt hyresstöd

- Stödpaketet var avsett att ge företag i utsatta branscher en hyresreduktion om 50 procent varav hyresvärden och staten står för hälften vardera.
- Stödet avsåg hyresbetalningar för andra kvartalet.
- Fabege beviljade rabatter med avseende på hyresstöd om totalt 36 Mkr varav Fabeges kostnad uppgick till cirka 18 Mkr.

Förvaltning och hyresintäkter

Majoriteten av Fabeges kunder utgörs av stora och stabila företag. Vi har dock också kunder i bland annat servicenäringssektorn som med anledning av pandemin efterfrågat uppskov och rabatter. Vi gör individuella överenskommelser med hyresgästerna med fokus på övergång till månadsbetalningar och uppskov med återbetalning. Sammantaget har för andra och tredje kvartalet beviljats rabatter om totalt 44 Mkr varav 18 Mkr återbetalas via det statliga hyresstödpaketet. Nettobeloppet har minskat hyresintäkterna i andra och tredje kvartalet. Utestående förfallna hyresfordringar avseende Q2 och Q3 uppgår till 11 Mkr exklusive moms. Vi har även beviljat rabatter om 4 Mkr avseende fjärde kvartalet 2020 vilka kommer att minska hyresintäkterna i fjärde kvartalet.

Finansiering

Efter sommaren har tillgången till finansiering och villkoren förbättrats avsevärt. Under tredje kvartalet om-satte vi 1 775 Mkr på certifikatsmarknaden och emitterade 2 074 Mkr på obligationsmarknaden varav 474 Mkr via SFF. Vår goda tillgång till outnyttjade kreditfaciliteter är en trygghet. Vi har inga förfall av bankfaciliteter förrän under fjärde kvartalet 2021. Totalt sett förfaller obligationer om 400 Mkr via SFF under fjärde kvartalet 2020. Vi avser att ersätta kommande certifikats- och obligationsförfall med nya emissioner om marknadsförsätsättningarna finns men kan refinansiera återstående förfall med befintliga kreditfaciliteter i bank om det skulle behövas.

Fabeges är ett starkt varumärke, både hos bankerna och på kapitalmarknaden och vår strategi att sprida finansieringen på många olika källor är en styrka i dagens läge.

Projekt

Samtliga våra projekt löper på enligt plan. Med planering och god framförhållning har vi kunnat bemanna projekten och följa tidplanerna.

Transaktion och värdering

Transaktionsvolymen har åter ökat, dock inte på kontorsmarknaden i Stockholm. Värderingen av fastighetsportföljen följer en väl etablerad process. Inför kvartalsskiftet värderades återigen drygt 50 procent av portföljen externt av Newsec och Cushman Wakefield. Värderingarna visade på en mer positiv syn än inför andra kvartalet vilket resulterade i att tidigare nedskrivning delvis reverserades. Avkastningskraven var återigen något lägre och förväntningarna på hyresnivåerna ligger i linje med tecknade nivåer. Sammantaget minskade det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen till 3,88 procent och den sammanlagda orealiserade värdeförändringen för perioden januari-september uppgick till 1 916 Mkr.

Medarbetare

Samtliga medarbetare utom teknisk drift arbetar fortsatt i möjligaste mån hemifrån. Teknisk drift har delats in i lag som arbetar i skift, allt för att minska risken för smittspridning. Möten och samverkan sker till stor del digitalt och vi ger på olika sätt stöd för att underlätta arbetet hemifrån. Vi har genomfört tre temperaturmätningar under perioden som samtliga visar att våra medarbetare mår bra, att det fungerar bra att arbeta hemifrån men att vi saknar att träffas på kontoret.

Fabeges står stabilt

Som för så många andra har coronapandemin en, om än för Fabeges begränsad, negativ effekt på verksamheten. Vi har med vår starka finansiella ställning goda förutsättningar att klara oss bra också i sämre tider.

- Vi har en stark balansräkning som gör oss trygga
- Vi har en stabil kundbas
- Vi har tillgång till finansiering genom kapitalmarknad och våra banker
- Vi har engagerade medarbetare som gör skillnad
- Vi har ett modernt och attraktivt fastighetsbestånd i bra lägen

Resultat jan – sep 2020¹

Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet minskade något vilket huvudsakligen berodde på avyttring av fastigheter. Under tredje kvartalet reverserades delvis tidigare gjorda nedskrivningar vilket tillsammans med projektvinster medförde en positiv värdeutveckling i portföljen.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 133 Mkr (3 504), motsvarande 6:50 kr per aktie (10:60). Periodens resultat före skatt uppgick till 2 728 Mkr (4 279). Ett något lägre förvaltningsresultat och lägre värdeförändringar innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med samma period föregående år.

Hyresintäkterna minskade till 2 103 Mkr (2 132) och driftsöverskottet minskade till 1 584 Mkr (1 605). Avyttringarna av Pelaren 1 och Trångkåren 7 innebar att hyresintäkterna i jämförbar period minskade med drygt 144 Mkr. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 5 procent (14) varav drygt hälften avsåg tillväxt genom inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Resterande ökning avsåg främst tillväxt till följd av nyuthyrningar och omförhandlade hyresnivåer. Lämnade rabatter till följd av covid-19 uppgick totalt under perioden till 44 Mkr varav 18 Mkr återbetalas till Fabega via det statliga hyresstödspaketet. De lägre driftskostnaderna berodde främst på den milda och snöfattiga vintern. Vidare var reserverad fastighetsskatt till följd av nya taxeringsvärden för hög i inledningen av 2019. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 7 procent (17). Sammantaget uppgick överskottsgraden till 75 procent (75).

Realiserade värdeförändringar om 25 Mkr (0) avsåg i huvudsak avyttring av en markfastighet i Vallentuna.

Totalt uppgick realiserade värdeförändringar till 1 916 Mkr (3 865). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 581 Mkr (2 662) var främst hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar och lägre avkastningskrav. Under tredje kvartalet minskade det genomsnittliga avkastningskravet återigen med 0,02 procent från 3,90 procent per 30 juni till 3,88 procent per 30 september (3,97 vid årsskiftet).

Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 335 Mkr (1 065) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -43 Mkr (-32) och avsåg huvudsakligen kapitaltillskott till Arenabolaget. Verksamheten på Friends har påverkats negativt till följd av pandemin och att evenemang ställts in.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -316 Mkr (-718). Förlängningen av räntebindningen och lägre långräntor bidrog till att undervärdet ökade under perioden. Räntenettot uppgick till -346 Mkr (-350).

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 565 Mkr (1 573) motsvarande 79 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 93 procent (94). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 137 Mkr (1 154). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 581 Mkr (2 662).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 19 Mkr (31) motsvarande en överskottsgrad på 17 procent (41). Förvaltningsresultatet uppgick till -33 Mkr (-16). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 335 Mkr (1 065).

Transaktionsresultatet uppgick till 25 Mkr (138).

Kvartal 3 i korthet

- Fortsatt osäkerhet avseende den framtida utvecklingen på hyresmarknaden.
- Effekten av covid-19 innebär främst att vissa omförhandlingar skjuts på framtiden och att processen fram till signering tar längre tid.
- Nyuthyrningen uppgick till 22 Mkr (35) och nettouthyrningen uppgick till -16 Mkr (-5).
- Hyresintäkterna ökade till 696 Mkr (683).
- Överskottsgraden uppgick till 77 procent (79).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 376 Mkr (397).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 391 Mkr (743) varav projekt 149 Mkr (46).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -24 Mkr (-215).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 574 Mkr (714).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2020	2019
	jan-sep	jan-sep
Förvaltningsresultat	1 137	1 154
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	1 581	2 662
Bidrag Förvaltning	2 718	3 816
Förvaltningsresultat	-33	-16
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	335	1 065
Bidrag Förädling	302	1 049
Realiserade & orealiserade värdeförändringar	25	138
Bidrag Transaktion	25	138
Totalt bidrag från verksamheten	3 045	5 003

2,5 %
värdetillväxt i
fastighetsportföljen

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

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.

Fabeges vill vara en aktiv part i finansmarknadens omvandling mot ett större ansvarstagande och fortsätter sin strävan mot målsättningen att all finansiering ska vara hållbar. Totalt hade bolaget per kvartalsskiftet gröna obligationer om 7 950 Mkr samt gröna företagscertifikat om 1 775 Mkr utestående inom ramen för det gröna ramverket. Till detta kommer gröna lån om 13 898 Mkr samt gröna säkerställda obligationer via det delägda bolaget SFF om 1 524 Mkr. Totalt summerar detta till en andel om 95 procent av utestående finansiering.

Fabeges räntebindningstid uppgår till 4,3 år och derivatportföljen bestod per halvårsskiftet av ränteswappar om totalt 17 150 Mkr, med förfall till och med 2030 och en fast årlig ränta mellan -0,18 och 1,35 procent före marginal.

Kapitalmarknaden har i snabb takt återhämtat sig efter den så gott som totala stiltjen i våras. Efter sommaren har Fabege emitterat obligationer om ytterligare 474 Mkr via SFF och 1 600 Mkr på löptider om 3,5 respektive 5 år, inom ramen för Fabeges gröna MTN-program. Prisnivåerna är nu nästan tillbaka på de nivåer som förekom före krisen och intresset från investerarna är stort, särskilt för gröna obligationer.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 22 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om total 19 Mkr (13) avseende projektfastigheter aktiverats.

För mer information om hur Fabeges finansieringssituation påverkas av covid 19-krisen vänligen se sidan 3 rapporten.

FINANSIERING, 2020-09-30

	2020-09-30	2019-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	26 205	26 414
varav utestående MTN, Mkr	7 950	6 850
varav utestående SFF, Mkr	1 524	2 085
varav utestående certifikat, Mkr	1 775	1 980
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	4 335	4 580
Kapitalbindning, år	5,5	5,8
Räntebindning, år	4,3	4,5
Räntebindning, andel av portföljen, %	76	73
Derivat marknadsvärde, Mkr	-684	-368
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,82	1,80
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,72	1,72
Ej pantsatta tillgångar, %	36	28
Belåningsgrad, %	35	36

GRÖN FINANSIERING, 2020-09-30

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	7 950	7 950
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 524	1 524
Gröna företagscertifikat, Mkr	5 000	1 775
Gröna lån, övriga, Mkr	18 096	13 746
Total grön finansiering, Mkr	32 570	24 995
Andel grön finansiering, %	92	95
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	55 510	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	21 570	

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2020-09-30

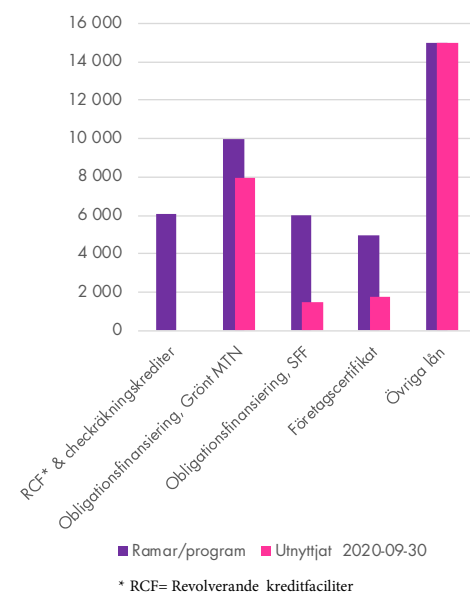
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	6 379	4,20	24
1-2 år	1 000	0,02	4
2-3 år	1 400	1,15	5
3-4 år	3 200	0,71	12
4-5 år	2 250	0,94	9
5-6 år	3 400	0,87	13
6-7 år	2 400	0,95	9
7-8 år	3 676	1,53	14
8-9 år	2 100	0,63	8
9-10 år	400	0,19	2
Totalt	26 205	1,72	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2020-09-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	1 775
< 1 år	2 184	1 774
1-2 år	8 041	3 641
2-3 år	6 000	6 000
3-4 år	4 250	2 950
4-5 år	900	900
5-10 år	4 361	4 361
10-15 år	3 550	3 550
15-20 år	1 253	1 253
Totalt	35 540	26 205

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR, MKR 2020-09-30



Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -595 Mkr (-775). Aktuell skatt 25 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 2020 medför de nya reglerna en ökad förbrukning av underskott om drygt 280 Mkr. Det innebär en ökad kostnad om 60 Mkr för helåret 2020 vilket är reflekterat i skatteberäkningen för perioden.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 40 844 (40 068) Mkr och soliditeten till 52 procent (52). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 124 kr (121). EPRA NRV uppgick till 153 kr per aktie (145).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 140 Mkr (1 125). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 11 Mkr (449). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med 593 Mkr (- 422), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 041 Mkr (-1 151). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget ökade likvida medel med 703 Mkr (1) under perioden.

Finansiella mål

Styrelsen i Fabege 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 cirka 2 500 Mkr per år.
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.

153 kr/aktie

EPRA NRV 30 sep 2020

FÖRVÄRV AV FASTIGHETEN REGULATORN 2 I FLEMINGSBERG

Regulatorn 2, som ligger centralt i området, och utgör en viktig pusselbit i framväxandet av det framtida Flemingsbergsdalen. I samband med förvärvet har även en överenskommelse träffats med WA Fastigheter om att Fabege blir ensam ägare av konsortiet SBD.

Köpeskillingen uppgick till 760 Mkr och tillträde till Regulatorn 2 skedde den 31 augusti 2020.

"Flemingsbergsdalen är ett stort stadsutvecklingsprojekt som kommer att pågå under många år och vi ser, precis som i Arenastaden, fördelar att ha stor rådgivning över området där vi verkar," kommenterar Stefan Dahlbo, VD på Fabege.



Verksamheten jan-sep 2020¹

Under tredje kvartalet förvärvades en fastighet. Projekten fortlöpte enligt plan. Nettouthyrningen under perioden uppgick till 4 Mkr. Omförhandlingarna minskade i volym till följd av pandemin men bidrog positivt till hyresvärdet.

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 30 september 2020 ägde Fabege 89 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 75,4 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 10,5 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter minskade till 91 procent (94). Minskningen förklaras av en sedan länge aviserad avflyttning från fastigheten Glädjen 13 på Västra Kungsholmen och förvärvad vakans. Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 93 procent (94).

Under perioden tecknades 73 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 115 Mkr (117) varav 92 procent av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 111 Mkr (209). Nettouthyrningen uppgick till 4 Mkr (-92). Hyreskontrakt om 82 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 19 procent (18). Volymen omförhandlingar har dock minskat till följd av att flera förhandlingar skjutits upp med anledning av pandemin. Återköpsgraden under perioden uppgick till 73 procent (68).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under första kvartalet avyttrades en markfastighet i Vallentuna för en köpeskilling om 58 Mkr med en realiserad värdeförändring om 25 Mkr (0).

Tillsammans med Peab investerar Fabege i en delägd garagefastighet i Råsunda, Solna. Fastigheten klyvs in i Fabeges redovisning och ingick per halvårsskiftet med ett fastighetsvärde om 35 Mkr. Under andra kvartalet förvärvades två fastigheter; Påsen 1 i Hammarby Sjöstad samt en markfastighet i Arenastaden för en köpeskilling om totalt 440 Mkr. Under tredje kvartalet förvärvades Regulatorn 2, Flemingsberg för en köpeskilling om 760 Mkr. I september skedde också det formella tillträdet av byggrätten Poolen 1, Arenastaden, där Fabege utvecklar en kontorsfastighet för TietoEvry.

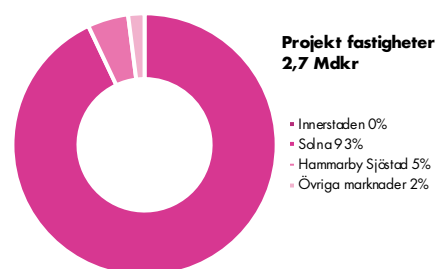
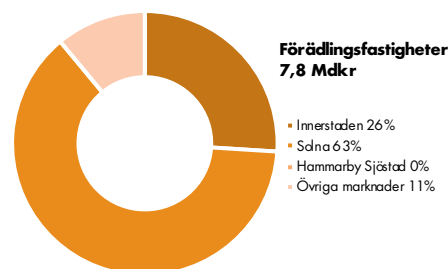
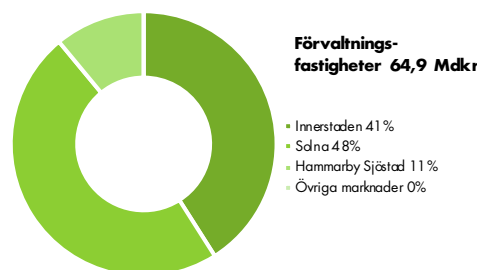
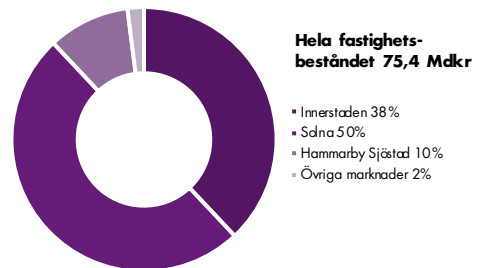
Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under tredje kvartalet externvärderades drygt 50 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 75,4 Mdkr (74,3).

Orealiserade värdeförändringar uppgick totalt till 1 916 Mkr (3 865). Värderingarna visade på en mer positiv syn än inför andra kvartalet vilket resulterade i att tidigare nedskrivningar delvis reverserades. Avkastningskraven var återigen något lägre och förväntningarna på hyresnivåerna ligger i linje med tecknade nivåer. Under tredje kvartalet minskade det genomsnittliga avkastningskravet med 0,02 procent från 3,90 procent per 30 juni till 3,88 procent per 30 september (3,97 vid årsskiftet). För tredje kvartalet enskilt uppgick värdeförändringarna till 391 Mkr.

I förvaltningsbeståndet uppgick värdeförändringen till 1 581 Mkr (2 662). Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 335 Mkr (1 065). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE 2020-09-30



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2019 och för balansposter per 31 december 2019.

Miljöcertifiering av fastigheter

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Fabeges nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, med ambition att nå nivå Excellent. Av Fabeges 89 fastigheter var 56 stycken certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 83 procent (83) av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd. De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Under innevarande år pågår ett arbete med att uppgadera flera certifieringar i det befintliga beståndet och under perioden har ytterligare åtta fastigheter uppgaderats, varav två till nivån excellent och sex till very good.

Grön finansiering

Vårt gröna ramverk ger oss möjlighet att emittera gröna obligationer, 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 ökades andelen gröna finansieringskällor. Samtliga Fabeges finansörer 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 95 procent av utestående krediter.

Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabeg.se/gronfinansiering, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

Fabeges energieffektiviseringsmål

Fabeges nya energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 överträffade vi 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. För perioden låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 52 kWh/kvm (ackumulerat nio månaders utfall).

Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsprogrammet för Flemingsbergsdalen färdigställdes under första kvartalet och utgör ett underlag till planprogrammet och en bra grund för ett fortsatt processtöd i hållbarhetsarbetet vid utvecklingen av Flemingsberg. Under 2020 ska Arenastaden som en av tre befintliga stadsdelar hållbarhetssäkras och utvärderas med nya Citylab. Arbetet har inletts tillsammans med Solna stad och Sweden Green Building Council. Citylab är Sveriges första certifieringssystem för hållbar stadsutveckling, unikt framtaget för svenska förhållanden, lagar och regler. Nya Citylab är en vidareutveckling av det tidigare systemet och innehåller en utvärderande del som svarar på frågan: Hur hållbart blev det?

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2020 jan-sep	2019 jan-dec	2018 jan-dec	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	52	81	98	Max 77 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	n/a	91	91	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	56	56	56	
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	83	83	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	92	94	90	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	77	75	71	100
Grön finansiering, %	95	84	60	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex,%	n/a	74	78	2021 minst 85%
GRESB, poäng	n/a	94	86	>90

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 grund för miljöcertifiering av byggnaden. Fabeges mål är att 100 procent av nytecknade och Gröna hyresavtal omförhandlade avtal ska vara gröna. På sikt ska Gröna hyresavtal utgöra 100 procent av total yta (exklusive förråd och parkering). Per den 31 september 2020 uppgick andelen till 77 procent. Under perioden uppgick andelen nytecknade gröna avtal till 92 procent baserat på uthyrningsbar yta.

Klimatneutral förvaltning 2030

Fabeg 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 solcellsparkar.

Fabeg har under 2019 anslutit sig till initiativet Science Based Targets och har därmed tagit första steget i arbetet med att ställa om verksamheten för att bidra till att 1,5-gradersmålet nås. Under innevarande period har vi inlett arbetet med att retroaktivt beräkna vårt klimatavtryck från scope 3 under basåret 2019, vilket är en stor utmaning.

95 %
Grön finansiering

Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdet. Under perioden uppgick investeringarna till 1 404 Mkr (1 775) i befintliga fastigheter och projekt, varav 999 Mkr (1 023) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 405 Mkr (752), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten. Beloppet inkluderar investeringar i flera större hyresgästanpassningar under året.

Avslutade projekt

Under första kvartalet färdigställdes ombyggnation av Fortet 2, Solna, för hotell, longstay, coworking och restaurang. Hyresgästen KOM Hotel tillträdde lokalerna i början av april. Ombyggnadsprojektet avseende del av Paradiset 23, Västra Kungsholmen, avslutades också under perioden. Hyresgästerna har tillträtt och de mindre vakanser som kvartstår kommer att färdigställas i förvaltningsskedet.

Större pågående projekt

Utvecklingen av området Haga Norra på fastigheten Hagalund 2:2 i Solna fortgår med byggnation av Bilias nya anläggning. Parallellt pågår arbetet med fastighetsbildning där fastigheten ska delas upp på ett antal olika enheter. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 152 Mkr och anläggningen ska stå klar till första kvartalet 2021. Arbeta med inredning pågår och projektet följer lagda tidplaner.

Projektet avseende uppförande av hotell, long stay och kontor på fastigheten Nationalarenan 3, Arenastaden, fortlöper enligt plan. Byggnaden projekteras för nollenergi och kommer att certifieras enligt BREEAM-SE Excellent. Den totala investeringen har ökat något och beräknas uppgå till 772 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Nordic Choice Hotels och beräknas stå klar för inflyttning under första kvartalet 2021. I nuläget pågår inre arbeten inför färdigställande och slutbesiktning strax innan årsskiftet.

Projektet Poolen framskrider enligt plan och arbeten med stomresning har påbörjats. Förvärvet av byggrätten genomfördes som planerat i september. Fastigheten omfattar ca 29 000 kvm uthyrbar kontorsyta och ska uppföras i en 3D-fastighetsbildning ovanpå det badhus som Solna kommun bygger. Uthyrningsgraden uppgår till 75 procent efter att TietoEvry tecknat avtal om att hyra ca 22 tkvm.

I december 2019 fattades beslut om ytterligare ett projekt i Fräsaren 12, Solna Business Park, avseende en hyresgästanpassning för Arbetsmiljöverket med inflyttning i november 2020. Investeringen har ökat och beräknas uppgå till 123 Mkr och omfattar ca 7 200 kvm varav 82 procent är uthyrt till Arbetsmiljöverket. Inre arbeten pågår inför inflyttning i november.

I februari beslutades om ombyggnation och utveckling av Stigbygeln 2, Arenastaden. Efter att Peab lämnat fastigheten utvecklas den nu för flera kunder. Investeringen har ökat ytterligare något till 189 Mkr. Fastigheten färdigställs för inflyttning under första kvartalet 2021. Sedan årsskiftet pågår arbeten med inre rivning och projektering. Uthyrningsgraden uppgår till 59 procent. Fastigheten kommer att inrymma Fabeges nya huvudkontor.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2020

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2020
Ingående verkligt värde 2020-01-01	74 250
Fastighetsförvärv	1 370
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 404
Orealiserade värdeförändringar	1 916
Försäljning, utrangering och övrigt ¹	-3 541
Utgående verkligt värde 2020-09-30	75 399

¹ Avser frånträde av Trängskärens 7

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-SEP 2020

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i projekt- & förädlingsfastigheter	999
Investeringar i förvaltningsportföljen	405
Totala investeringar	1 404

GENOMSNIITTLIG AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE, 2020-09-30

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,61
Solna	4,01
Hammarby Sjöstad	4,22
Övriga marknader	5,49
Genomsnittlig avkastning	3,88

FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-SEP 2020

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 2			
Järva 3:7	Arenastaden	Mark	0
Påsen 1	Hammarby Sjöstad	Kontor	9 884
Kvartal 3			
Regulatorn 2	Flemingsberg	Kontor	43 157
Poolen 1	Arenastaden	Mark	0
Totalt fastighetsförvärv			53 041

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-SEP 2020

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Vallentuna Rickeby 1:327		Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			0

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. Samtliga 69 lägenheter i etapp 1 har sålts och tillträde skedde 1 april. Etapp 2 färdigställs för inflyttning under sommaren och hösten 2020. 50 av 77 lägenheter har sålts motsvarande en försäljningsgrad om 65 procent. Etapp 3 som omfattar 130 lägenheter byggs med flexibilitet att ändra upplåtelseform från Brf till hyreslägenheter eller företagslägenheter. Planerat färdigställande är under första kvartalet 2021. Projektet externfinansieras med byggnadskreditiv.

Utveckling av fastigheten Lagern 3, Råsunda till bostadsrätter löper på enligt tidplan. Projektet drivs tillsammans med TB-gruppen i ett 50/50 procent delägt bolag. Investeringen beräknas totalt uppgå till 288 Mkr exklusive markköpet. Av projektets 134 lägenheter har 67 procent tecknats genom bokningsavtal. Konvertering till bindande förhandsavtal har påbörjats. Yttre arbeten med fasader, balkonger, fönster och dörrar pågår.

Arbetet med utvecklingen av bostadsprojekt i samband med Brabo på fastigheten Hagalund 2:2 (f.d Stora Frösunda2), Haga Norra löper på. Projektet omfattar 418 lägenheter som produceras i en 3D fastighetsbildning ovanpå den anläggning som Fabege uppför åt Bilja på fastigheten. Den beräknade investeringen uppgår till cirka 1,1 Mdkr. Arbetet med stommontage och installationer på tak är i stort sett klart. Parallellt pågår arbete med fastighetsbildning. Projektet finansieras med ägarlån och externt byggnadskreditiv, säljstart planeras till sen höst 2020.

De aktuella JV-projekten konsolideras inte utan redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Resultatavräkning kommer att ske först mot slutet av projekten.

89 %

Uthyrningsgrad i projekten

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

2020-09-30

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Fräsaren 12 (del av)	Kontor	Solna	Q4-2020	7 200	82%	23	396	123	79
Stigbygeln 2	Kontor	Solna	Q1-2021	8 400	59%	30	442	189	54
Hagalund 2:2 (del av) ³	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	40 300	100%	51	569	1 152	767
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	55	858	772	619
Poolen 1	Kontor	Arenastaden	Q1-2022	29 000	75%	95	512	1 103	248
Summa				104 000	89%	254	2 777	3 339	1 767
Övriga Mark- och projektfastigheter							863		
Övriga Fördelingsfastigheter							5 827		
Totalt Projekt-, mark- och fördelingsfastigheter							9 467		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 sept 2020.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 254 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 sept 2020.

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

BYGGRÄTTER

2020-09-30

Kommersiella, kvm		Bostäder, kvm	
Innerstaden	38 300	Innerstaden	-
Solna	296 600	Solna	248 000
Hammarby Sjöstad	56 200	Hammarby Sjöstad	-
Flemingsberg	79 000	Flemingsberg	262 000
Övriga	81 800	Övriga	-
Summa	551 900	Summa	510 000
Laga kraft, %	21	Laga kraft, %	16
Bokfört värde, kr/kvm	5 300	Bokfört värde, kr/kvm	5 850

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. Avtalade markanvisningar i innerstaden och Solna Business Park har inkluderats. Vidare har byggrätter kopplade till helägda fastigheter i Flemingsberg inkluderats. Kommande markanvisningar i Flemingsberg som ännu inte avtalats är exkluderade. Bedömningen är att dessa kommer att tillföra en stor volym byggrätter till låga ingångsvärden.

FASTIGHETSBESTÄNDET

2020-09-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Hyresvärde ² Mkr	
Förvaltningsfastigheter ¹	61	1 066	64 888	3 031	93
Förädlingsfastigheter ¹	15	171	7 836	175	68
Mark och projektfastigheter ¹	13	9	2 675	3	0
Summa	89	1 246	75 399	3 209	92
Varav Innerstaden	27	320	28 946	1 220	90
Varav Solna	46	723	37 523	1 562	92
Varav Hammarby Sjöstad	11	134	7 403	362	92
Varav Övriga	5	69	1 527	65	88
Summa	89	1 246	75 399	3 209	91

¹ Se definitioner på sidan 21.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 113 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 Sep 2020) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

Belopp i Mkr	2020 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-sep
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 990	113		2 103	2 055	76		2 131
Fastighetskostnader	-425	-94		-519	-482	-45		-527
Driftsöverskott	1 565	19	0	1 584	1 573	31	0	1 604
Överskottsgrad, %	79%	17%		75%	77%	41%		75%
Central administration	-61	-8		-69	-57	-7		-64
Räntenetto	-302	-44		-346	-312	-37		-349
Tomträttsavgäld	-22	0		-22	-20	-1		-21
Resultatandelar i intressebolag	-43	0		-43	-30	-2		-32
Förvaltningsresultat	1 137	-33	0	1 104	1 154	-16	0	1 138
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	25	25	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 581	335		1 916	2 662	1 065	138	3 865
Resultat före skatt per segment	2 718	302	25	3 045	3 816	1 049	138	5 003
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-317				-724
Resultat före skatt				2 728				4 279
Fastigheter, marknadsvärde	64 888	10 511		75 399	64 719	6 872		71 591
Uthyrningsgrad, %	93%	68%		91%	94%	74%		94%

¹ Se definitioner på sid 21.

Omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 18.

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). Fastighetstillgången 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	593	52,2%	34,6%
0	0	52,0%	34,8%
-1	-593	51,7%	34,9%

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

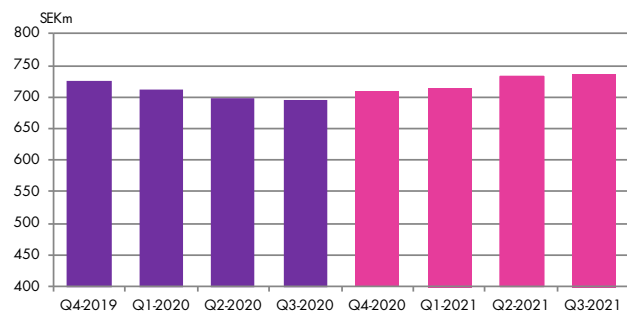
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	27,8
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	27,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	32,0
Fastighetskostnader	1%	7,1
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	37 / 8
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	262,0

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 Fabège 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 Trängkären 7.

Personal

Vid periodens slut var 190 personer (187) anställda i koncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 246 Mkr (261) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 255 Mkr (2 814). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (0).

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2020 ¹	269	120	4%
2021 ¹	415	361	12%
2022	270	620	21%
2023	242	337	12%
2024	93	245	8%
2025+	144	1 086	38%
Kommersiellt	1 433	2 769	96%
Bostadsavtal	128	13	0%
Garage- och parkering	778	110	4%
Totalt	2 339	2 892	100%

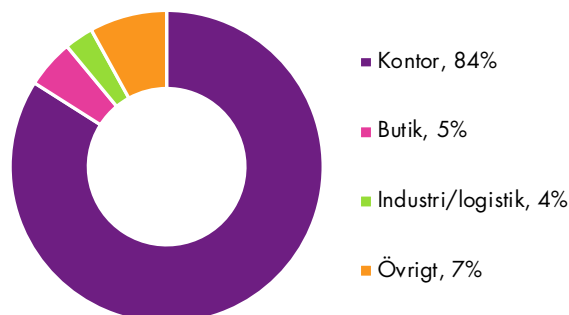
¹Varav drygt 28 Mkr är omförhandlade för 2020 och 16 mkr för 2021.

STÖRSTA KUNDER

	Andel ¹ , %	Löper till år
SE Banken	7%	2037
Telia Company	5%	2031
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Skatteverket	4%	2022
Swedbank	2%	2029
Migrationsverket	2%	2028
Carnegie Investment Bank AB	2%	2022
Statens Skolverk	2%	2024
Telenor AB	1%	2028
Svea Ekonomi AB	1%	2023
Summa	29%	

¹Andel av kontrakterad hyra

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens slut som inte tagits upp i rapporten.

Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad 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 2019 (sidorna 34–40).

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 2019. 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 2019 (sidorna 34–40).

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.

Utöver de effekter av covid-19 som beskrivs på sidan 3 har inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker gjorts efter publicering av årsredovisningen 2019.

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

Året inleddes starkt med stigande hyresnivåer och sjunkande avkastningskrav på fastighetsmarknaden. Efter att samhället till stora delar

stängts ned till följd av spridningen av covid-19 är osäkerheten stor.

Även om samhällen har börjat öppna upp igen består osäkerheten. Exakt

vilka konsekvenser detta kommer att få på arbetslöshet, konsumtion och samhället i allmänhet är för tidigt att säga.

Fabege påverkas av covid-19 som redovisats på sidan 3. Vår starka finansiella ställning ger oss goda förutsättningar att klara oss bra också i sämre tider.

- Vi har en stark balansräkning som gör oss trygga
- Vi har en stabil kundbas
- Vi har tillgång till finansiering genom våra banker
- Vi har engagerade medarbetare som gör skillnad
- Vi har ett modernt och attraktivt fastighetsbestånd i bra lägen

Redovisningsprinciper

Fabege 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.

Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödpaketet vilka redovisas som en reduktion av hyresintäkterna. Dessa redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfyllts och bidragen har erhållits/ kommer att erhållas. Det finns inga eventalförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statliga stöd.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2020 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.

Stockholm 20 oktober 2020

STEFAN DAHLBO

Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2020 till 30 september 2020. 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 revisionssed 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 20 oktober 2020

Deloitte AB

Peter Ekberg

Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

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

Ägare

Den 30 september 2020 hade Fabege totalt 43 987 kända aktieägare varav 60,1 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerade 45,1 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.

Utdelningsbeslut vid årsstämman 2020

Vid Fabeges AB:s årsstämma den 2 april 2020 fastställde årsstämman utdelning för år 2019 till 3:20 kronor per aktie att utbetalas vid två tillfällen om vardera 1:60 kr per aktie, totalt utdelningsbelopp uppgår till 1 050 Mkr. Avstämningsdag för erhållande av utdelning beslutades vara den 6 april 2020 respektive den 6 oktober 2020.

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2020 gav styrelsen mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Under perioden har 2 577 402 aktier återköps till en snittkurs om 119:21 kr. Bolaget innehav av egna aktier uppgick per 30 september 2020 till 2 577 402 aktier motsvarande 0,78 procent av antalet registrerade aktier.

STÖRSTA ÄGARE* 2020-09-30

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson och bolag	50 858 718	15,5	15,5
BlackRock	15 745 399	4,8	4,8
Länsförsäkringar Fonder	9 763 552	3,0	3,0
AMF Försäkringar & Fonder	9 629 098	2,9	2,9
Vanguard	9 206 831	2,8	2,8
Mats Qviberg med familj	7 481 736	2,3	2,3
Handelsbanken Fonder	7 069 018	2,2	2,2
E.N.A City Aktiebolag	6 460 000	2,0	2,0
Fjärde AP-fonden	6 328 298	1,9	1,9
Norges Bank	5 481 200	1,7	1,7
BMO Global Asset Management	4 518 103	1,4	1,4
Folksam	4 049 105	1,2	1,2
Tredje AP-fonden	3 948 493	1,2	1,2
AFA Försäkring	3 782 648	1,1	1,1
Swedbank Robur Fonder	3 547 162	1,1	1,1
Totalt 15 största aktieägare	147 869 361	45,1	45,1
Övriga	182 913 783	54,9	54,9
Totalt antal utestående aktier	328 205 742	99,2	99,2
Innehav av egna aktier	2 577 402	0,8	0,8
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0	100,0

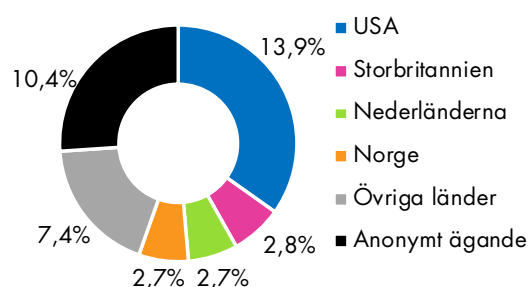
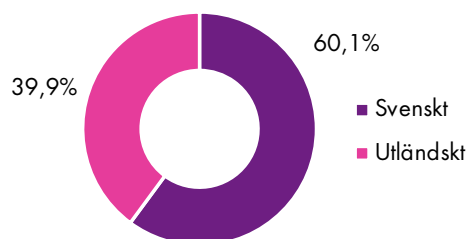
* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare.

OMSÄTTNING OCH HANDEL* JUL-SEP 2020

Fabege	
Lägsta kurs, kr	104,05
Högsta kurs, kr	135,35
VWAP, kr	115,28
Daglig snittomsättning, kr	121 149 690
Antal omsatta aktier, st	69 360 759
Snitt antal avslut, st	3 226
Antal avslut, st	212 897
Snittvärde per avslut, kr	37 558
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,32

ÄGARFÖRDELNING* 2020-09-30

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	77 207 208	23,3
Svenska institutionella ägare	96 040 158	29,0
Övriga ägare	73 310 699	22,2
Svenska privatpersoner	47 284 190	14,3
Anonymt ägande	34 363 487	10,4
Innehav egna aktier	2 577 402	0,8
Totalt	330 783 144	100,0



*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	2020 jul-sep	2019 jul-sep	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec	Rullande 12 m okt-sep
Hyresintäkter ¹	696	683	2 103	2 132	2 856	2 827
Fastighetskostnader	-158	-141	-519	-527	-712	-704
Driftsöverskott	538	542	1 584	1 605	2 144	2 123
Overskottsgrad, %	77%	79%	75%	75%	75%	75%
Central administration	-21	-21	-69	-64	-85	-90
Räntenetto	-119	-117	-346	-350	-465	-461
Tomträttsavgäld	-8	-7	-22	-21	-28	-29
Resultatandelar i intressebolag	-14	0	-43	-32	-34	-45
Förvaltningsresultat	376	397	1 104	1 138	1 532	1 498
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	25	0	0	25
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	391	743	1 916	3 865	5 743	3 794
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-24	-215	-316	-718	-235	167
Värdeförändringar aktier	0	-4	-1	-6	-6	-1
Resultat före skatt	743	921	2 728	4 279	7 034	5 483
Aktuell skatt	0	0	25	6	27	46
Uppskjuten skatt	-169	-207	-620	-781	-1 055	-894
Periodens/Årets resultat	574	714	2 133	3 504	6 006	4 635
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	-16	-16
Periodens/Årets totalresultat	574	714	2 133	3 504	5 990	4 619
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	33	33
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	574	714	2 133	3 504	5 957	4 586
Resultat per aktie, kr	1.75	2.16	6.50	10.60	18.16	21.70
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	328 283	330 783	328 283	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	329 211	330 783	329 211	330 783	330 783	330 783

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 88 Mkr motsvarande 4 procent av totala hyresintäkter för perioden januari - september 2020.

² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningseffekt

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020 30 sep	2019 30 sep	2019 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	75 399	71 591	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	942	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	6	6
Derivatinstrument	11	-	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 011	758	810
Omsättningstillgångar	396	559	318
Kortfristiga placeringar	108	126	134
Likvida medel	727	16	24
Summa tillgångar	78 609	73 998	76 542
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	40 844	37 582	40 068
Uppskjuten skatt	8 045	7 162	7 431
Övriga avsättningar	179	167	182
Räntebärande skulder ¹	26 205	26 001	26 414
Leasingskuld	942	942	942
Derivatinstrument	695	851	426
Ej räntebärande skulder	1 699	1 293	1 079
Summa eget kapital och skulder	78 609	73 998	76 542

¹ Varav kortfristiga 3 075 Mkr (4 565).

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 2019-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	26 799	34 912	51	34 964
Periodens resultat			5 973	5 973	33	6 006
Övrigt totalresultat			-16	-16		-16
Summa intäkter och kostnader för perioden			5 957	5 957	33	5 990
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-876	-876	-10	-886
Summa transaktioner med ägare			-876	-876	-10	-886
Eget kapital 2019-12-31 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	31 880	39 993	74	40 068
Periodens resultat			2 133	2 133	0	2 133
Övrigt totalresultat						
Summa intäkter och kostnader för perioden			2 133	2 133	0	2 133
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-307	-307		-307
Kontantutdelning			-525	-525		-525
Beslutad, ej ännu utbetald utdelning			-525	-525		-525
Summa transaktioner med ägare			-1 357	-1 357		-1 357
Eget kapital 2020-09-30	5 097	3 017	32 656	40 769	74	40 844

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	1 584	1 605	2 143
Central administration	-69	-64	-85
Återläggning avskrivningar	3	1	1
Erhållen ränta	12	7	9
Erlagd ränta	-415	-430	-556
Betald inkomstskatt	25	6	27
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 140	1 125	1 539
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-70	64	304
Förändring av kortfristiga skulder	81	385	174
Summa förändring av rörelsekapital	11	449	478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 151	1 574	2 017
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 385	-1 742	-2 518
Förvärv av fastigheter	-1 370	0	0
Avyttring av fastigheter	3 531	1 682	1 685
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-183	-362	-437
Kassaflöde från investeringsverksamheten	593	-422	-1 270
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-525	-877	-877
Överlåtelse egna aktier	-307	-	-
Upptagna lån	9 200	16 436	23 376
Amortering av skuld	-9 409	-16 710	-23 237
Realiserad värdeförändring derivat	0	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 041	-1 151	-738
Periodens kassaflöde	703	1	9
Likvida medel vid periodens början	24	15	15
Likvida medel vid periodens slut	727	16	24

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella ¹	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	7,0	12,9	16,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,3	4,4
Solilitet, %	52	51	52
Belåningsgrad fastigheter, %	35	36	36
Skuldkvot, ggr	12,9	13,0	12,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,7	0,7
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	6:50	10:60	18:16
Eget kapital per aktie, kr	124	114	121
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	3:50	4:76	6:10
Genomsnittligt antal aktier, tusental	329 211	330 783	330 783
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	328 206	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	89	87	87
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	75 399	71 591	74 250
Uthyrbar yta, kvm	1 246 000	1 253 000	1 255 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	4,8	8,1	11,5
Överskottsgrad, %	75	75	75

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, för definitioner se sid 21.

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA NYCKELTAL

	2020 jan-sep	2019 jan-sep	2019 jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	928	980	1 325
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2:82	2:96	4:01
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	50 098	45 595	47 867
EPRA NRV, kr/aktie	153	138	145
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	47 777	44 140	46 067
EPRA NTA, kr/aktie	146	133	139
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	41 348	37 582	40 068
EPRA NDV, kr/aktie	126	114	121
EPRA Vakansgrad, %	9	6	6

DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2. 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

	2020	2019	2019
Uppskjuten skatt hänförlig till:	30 sep	30 sep	31 dec
- underskottsavdrag, Mkr	-538	-690	-690
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 742	8 071	8 322
- derivatinstrument, Mkr	-146	-219	-201
- övrigt, Mkr	-13	0	0
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	8 045	7 162	7 431

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabege 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

	2020	2019	2019
Soliditet	30 sep	30 sep	31 dec
Eget kapital, Mkr	40 844	37 582	40 068
Balansomslutning, Mkr	78 609	73 998	76 542
Soliditet	52%	51%	52%

	2020	2019	2019
Belåningsgrad fastigheter	30 sep	30 sep	31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	26 205	26 001	26 414
Bokfört värde fastigheter, Mkr	75 399	71 591	74 250
Belåningsgrad fastigheter	35%	36%	36%

	2020	2019	2019
Skuldkvot	30 sep	30 sep	31 dec
Driftöverskott, Mkr	2 123	2 091	2 144
Central administration, Mkr	-90	-84	-85
Summa, Mkr	2 033	2 007	2 059
Räntebärande skulder, Mkr	26 205	26 001	26 414
Skuldkvot, ggr	12,9	13,0	12,8

	2020	2019	2019
Räntetäckningsgrad	30 sep	30 sep	31 dec
Driftöverskott, Mkr	1 584	1 605	2 144
Tomträttsavgäld, Mkr	-22	-21	-28
Central administration, Mkr	-69	-64	-85
Summa, Mkr	1 493	1 520	2 031
Räntenetto, Mkr	-346	-350	-465
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,3	4,4

	2020	2019	2020	2019	2019
Avkastning på eget kapital	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	574	714	2 125	3 504	6 006
Genomsnittligt kapital, Mkr	40 561	37 225	40 452	36 273	37 516
Avkastning på eget kapital	5,7%	7,7%	7,0%	12,9%	16,0%

	2020	2019	2020	2019	2019
Totalavkastning fastigheter	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	538	542	1 584	1 605	2 144
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	391	743	1 941	3 865	5 743
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	72 419	72 382	73 483	67 727	68 678
Totalavkastning fastigheter	1,3%	1,8%	4,8%	8,1%	11,5%

	2020			2019			2019		
	NRV	jan-sep NTA	NDV	NRV	jan-sep NTA	NDV	NRV	jan-dec NTA	NDV
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV									
Eget kapital, Mkr	40 844	40 844	40 844	37 582	37 582	37 582	40 068	40 068	40 068
Aterläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	525	525	525	-	-	-	-	-	-
Aterläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	684	684	684	851	851	851	368	368	368
Aterläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 045	8 045	8 045	7 162	7 162	7 162	7 431	7 431	7 431
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 321	-2 321	-	-1 455	-1 455	-	-1 800	-1 800
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	-684	-	-	-851	-	-	-368
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-5 745	-	-	-5 707	-	-	-5 631
NAV	50 098	47 777	41 348	45 595	44 140	37 582	47 867	46 067	40 068
utestående antal aktier	328,3	328,3	328,3	330,8	330,8	330,8	330,8	330,8	330,8
NAV per aktie, kr	153	146	126	138	133	114	145	139	121

	2020		2019		2019	
	jan-sep		jan-sep		jan-dec	
EPRA EPS						
Förvaltningsresultat, Mkr		1 104		1 138		1 532
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr		-284		-398		-567
Summa, Mkr		820		740		965
Nominell skatt (21,4%), Mkr		176		158		207
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr		928		980		1 325
Antal aktier, miljoner		329,2		330,8		330,8
EPRA EPS, kr per aktie		2:82		2:96		4:01

	2020		2019		2020	
	jan-sep		jan-sep		jan-dec	
EPRA Vakansgrad						
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr		285		200		202
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr		3 209		3 103		3 195
EPRA Vakansgrad, %		9%		6%		6%

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 476 Mkr (465) samt övrigt 0 (0).

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Under första kvartalet färdigställdes projektet i Fortet 2, Solna och fastigheten omklassificerades från projekt- till förvaltningsfastigheter. Under tredje kvartalet överfördes fastigheten Glädjen 12 från förvaltning till förädling. Regulatort 2 som förvärvades i tredje kvartalet klassificeras som en förädlingsfastighet.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020	2019	2019
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Intäkter	246	261	315
Kostnader	-325	-334	-356
Finansnetto	651	3 607	3 630
Resultatandel intressebolag	0	0	0
Värdetändringar räntederivat	-316	-718	-235
Värdetändringar aktier	-1	-2	-2
Bokslutsdisposition	0	0	0
Resultat före skatt	255	2 814	3 352
Aktuell skatt	0	0	0
Uppskjuten skatt	-58	176	60
Periodens resultat	197	2 990	3 412

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020	2019	2019
	30 sep	30 sep	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 517	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	43 857	44 019	44 139
varav fordringar hos koncernföretag	43 696	43 675	43 865
Omsättningstillgångar	81	586	642
Likvida medel	713	3	11
Summa tillgångar	57 168	57 124	57 308
Eget kapital	13 550	14 295	14 717
Avsättningar	70	70	70
Långfristiga skulder	40 101	41 403	39 326
varav skulder till koncernföretag	17 131	17 730	17 552
Kortfristiga skulder	3 447	1 356	3 195
Summa eget kapital och skulder	57 168	57 124	57 308

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2020				2019				2018
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	
Hyresintäkter	696	696	711	724	683	731	718	653	
Fastighetskostnader	-158	-170	-191	-184	-141	-177	-209	-167	
Driftsöverskott	538	526	520	539	542	554	509	486	
Överskottsgrad	77%	76%	73%	74%	79%	76%	71%	74%	
Central administration	-21	-25	-23	-21	-21	-22	-21	-20	
Räntenetto	-119	-116	-111	-115	-117	-125	-108	-114	
Tomträttsavgäld	-8	-8	-6	-7	-7	-7	-7	-	
Resultatandelar i intressebolag	-14	-18	-11	-2	0	-25	-7	-1	
Förvaltningsresultat	376	359	369	394	397	375	366	351	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	25	0	0	0	0	65	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	391	-304	1 829	1 874	743	1 798	1 324	1 560	
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-24	-49	-243	483	-215	-265	-238	-125	
Värdeförändringar aktier	0	0	-1	0	-4	1	-3	-1	
Resultat före skatt	743	6	1 979	2 755	921	1 909	1 449	1 850	
Aktuell skatt	0	0	25	21	0	-3	9	-6	
Uppskjuten skatt	-169	-21	-430	-274	-207	-264	-310	-412	
Periodens resultat	574	-15	1 574	2 502	714	1 642	1 148	1 432	

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

SEKm	2020				2019				2018
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	
Tillgångar									
Fastigheter	75 399	73 565	72 996	74 250	71 591	71 821	69 616	67 634	
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	942	942	942	942	942	942	-	
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	15	6	6	6	6	3	3	
Derivatinstrument	11	19	31	58	-	-	-	-	
Finansiella anläggningstillgångar	1 011	948	911	813	758	690	424	429	
Omsättningstillgångar	396	457	479	342	559	652	735	622	
Kortfristiga placeringar	108	107	130	134	126	126	128	127	
Likvida medel	727	282	195	24	16	15	66	15	
Summa tillgångar	78 609	76 335	75 690	76 569	73 998	74 252	71 914	68 830	
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	40 844	40 278	41 343	40 068	37 582	36 868	36 102	34 964	
Uppskjuten skatt	8 045	7 875	7 853	7 431	7 162	6 956	6 691	6 381	
Övriga avsättningar	179	180	181	182	167	167	167	166	
Räntebärande skulder	26 205	24 694	23 472	26 414	26 001	27 544	26 518	26 275	
Leasingskuld	942	942	942	942	942	942	942	-	
Derivatinstrument	695	679	641	426	851	636	371	132	
Ej räntebärande skulder	1 699	1 687	1 258	1 106	1 293	1 139	1 123	912	
Summa eget kapital och skulder	78 609	76 335	75 690	76 569	73 998	74 252	71 914	68 830	

NYCKELTAL

	2020				2019				2018
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	
Finansiella¹									
Avkastning på eget kapital, %	5,7	-0,1	15,5	25,8	7,7	18,0	12,9	16,7	
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,3	4,3	4,4	4,4	4,4	4,2	4,5	4,1	
Soliditet, %	52	53	55	52	51	50	50	51	
Belåningsgrad fastigheter, %	35	34	32	36	36	38	38	39	
Skuldkvot, ggr	12,9	12,1	11,4	12,8	13,0	14,2	14,2	14,6	
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7	0,8	
Aktierelaterade¹									
Periodens resultat per aktie, kr ²	1:75	-0:05	4:78	7:56	2:16	4:97	3:47	4:33	
Eget kapital per aktie, kr	124	123	126	121	114	111	109	106	
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:40	0:89	1:21	1:34	0:56	1:40	1:40	0:36	
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	328 206	328 283	328 283	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	
Genomsnittligt antal aktier, tusental	329 211	329 533	329 533	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	
Fastighetsrelaterade									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	92	94	94	94	94	94	94	
Totalavkastning fastigheter, %	1,3	0,3	3,4	3,3	1,8	3,5	2,7	3,2	
Överskottsgrad, %	77	76	73	74	79	76	71	74	

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. För definitioner se sid 21.

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.

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 aktieägars andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal utestående 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 NRV – NET REINSTATEMENT VALUE

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

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen.

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 indexuppräknings 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 aktieägars 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 räntetäkter).

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.

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 underskottsavdragen 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 ESMAs 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 kundnärlighet och tillsammans med en omfattande marknadskänedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 30 september 2020 ägde Fabège 89 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 75,4 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,2 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.

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

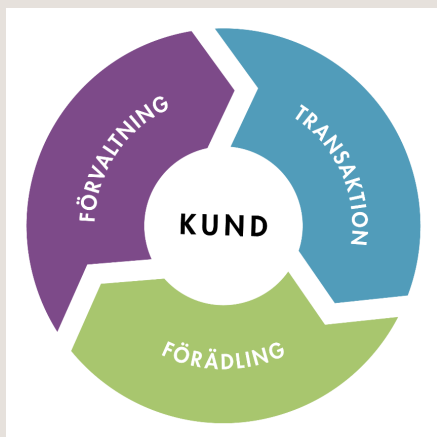
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

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.

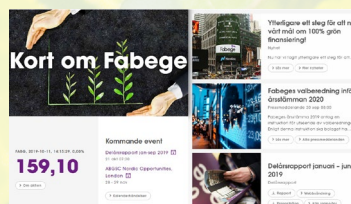
TRANSAKTION

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

Delårsrapport jan-sep 2020	20 oktober 2020, klockan 07:30
Bokslutskommuniké 2020	4 februari 2021, klockan 12:00
Årsstämma 2021	25 mars 2021, klockan 15:00
Delårsrapport jan-mars 2021	26 april 2021, klockan 07:30
Delårsrapport jan-jun 2021	9 juli 2021, klockan 07:30
Delårsrapport jan-sep 2021	20 oktober 2021, klockan 07:30

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 20 oktober 2020.

Pressmeddelanden under tredje kvartalet 2020¹

2020-07-06	Delårsrapport januari – juli 2020
2020-07-16	Fabège förvärvar fastighet samt ägarandel i konsortiet SBD från WVA Fastigheter
2020-08-28	Fabège tilldelad markanvisning vid Sveaplan från Stockholms stad
2020-08-31	Hela torget och gatustråket blir ett konstverk i Råsundas nya stadsdel
2020-09-02	Fabège inleder återköp av egna aktier
2020-09-04	Fabège inkluderas i hållbarhetsindexet Global Challenges (GCX)
2020-09-21	Fabeges valberedning inför årsstämman 2021
2020-09-25	Fabège tilldelad markanvisning i Hammarby Sjöstad från Stockholms stad

FÖLJ OSS PÅ SOCIAL MEDIA



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

c/o Fabège