

Q4

2020

Sammandrag, Mkr

	2020	2019	2020	2019
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hysesintäkter	703	724	2 806	2 856
Driftsöverskott	528	539	2 112	2 144
Förvaltningsresultat	370	394	1 474	1 532
Resultat före skatt	1 279	2 755	4 007	7 034
Resultat efter skatt	1 034	2 502	3 167	6 006
Nettouthyrning	-49	55	-45	-37
Överskottsgrad, %	75	74	75	75
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	35	36
EPRA NRV, kr per aktie	-	-	155	145

Januari – december 2020¹

- Hysesintäkterna uppgick till 2 806 Mkr (2 856). Minskningen i jämförelse med förgående år berodde främst på försäljning av fastigheter. Rabatter och reserveringar med anledning av coronapandemin under året uppgick till 64 Mkr varav 18 Mkr återbetalats till Fabege via det statliga hyresstödpaketet. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 5 procent (14).
- Driftsöverskottet uppgick till 2 112 Mkr (2 144). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 6 procent (16).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 474 Mkr (1 532).
- Realiserade och orrealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 764 Mkr (5 743) och på räntederivat till -229 Mkr (-235).
- Årets resultat före skatt uppgick till 4 007 Mkr (7 034).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 3 167 Mkr (6 006), motsvarande 9:65 kr per aktie (18:16).
- Nettouthyrningen under fjärde kvartalet uppgick till -49 Mkr (55). För helåret uppgick nettouthyrningen till -45 (-37).
- Hysesnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 20 procent (19).
- Soliditeten uppgick till 52 procent (52) och belåningsgraden uppgick till 35 procent (36).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3:60 kr/aktie (3:20) att utbetalas vid två tillfällen i april respektive oktober om vardera 1:80 kr per aktie.

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

² För definitioner av nyckeltal se sida 20.



Stefan Dahlbo, VD

På en stark grund ett utmanande år

2020 går till historien som ett år med stor dramatik, stora svängningar och många överraskningar. Året som började väldigt bra kom sedan att innebära stora anpassningar för oss alla på det personliga planet och för samhället i stort. Den ekonomiska utvecklingen styrdes i stor utsträckning av pandemin och dess framfart.

Trots årets olika utmaningar har vi lyckats leverera ett bra driftsöverskott, en stark överskottsgrad, värdetillväxt i portföljen och har en fortsatt väldigt stark finansiell ställning. Våra projekt löper på och ett par förvärv har genomförts.

Men även för oss på Fabega har självfallet 2020 präglats av pandemin och dess konsekvenser. Mycket tid har ägnats åt dialog med våra kunder. Fabegas mål är att alltid vara en bra partner, att kunna lyssna och utvecklas tillsammans med kunderna. Vi har stöttat servicenäringen i vårt bestånd genom att köpa nära 20 000 luncher som vi skänkt till Stadsmissionen och våra sjukhus i Stockholm.

Marknad 2020

Trots den exceptionella perioden har både hyresnivåer och värderingar stått emot väl under året. I omförhandlingar var den genomsnittliga ökningen av hyresvärdet 20 procent. Volymen omförhandlingar minskade till följd av att flera förhandlingar skjutits upp med anledning av pandemin. Värdeförändringar uppgick totalt till 2 764 Mkr och förväntningarna på hyresnivåerna i värderingarna ligger i linje med tecknade nivåer.

Vår nettouthyrning uppgick till -45 Mkr, till stor del till följd av uppsägningar av blivande utvecklingsfastigheter, men även av att kunder, av olika skäl, valde att säga upp eller minska sina ytor. Helt klart är att bland både våra och andra aktörers kunder finns de som vill, eller måste, förändra sin kontorsstruktur på grund av de rådande omständigheterna.

Vår vakansgrad har ökat under året som gått. Vi har förstärkt vårt uthyrningsteam och kommer under 2021 satsa på att få upp uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen.

Vi återköpte aktier under året som ett verktyg för att skapa aktieägarvärde. Totalt återköpte vi 4,6 miljoner aktier till en snittkurs om 118:16 kr. Med ett substansvärde (EPRA NRV) på 155 kr/aktie var det den bästa portföljen vi kunde förvärva under 2020.

Framtid

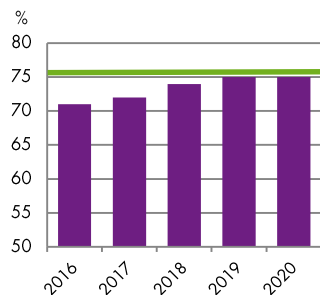
Jag är övertygad om att vårt fokus på Stockholm och främst kontorsfastigheter är ett framgångsrecept även för framtiden. Under 2021 kommer vi starta flera ombyggnadsprojekt och nyproduktioner. Jag står fast vid målet att investera 10 Mdkr under en fyra årsperiod. Vi kommer under de närmaste åren ägna mer tid och kraft åt att även säkerställa värdeskapandet av alla de bostadsbyggrätter som vi har. Byggrätterna har ofta skapats i vårt arbete med stadsutvecklingen. Totalt är det byggrätter för motsvarande drygt 8 000 lägenheter, huvudsakligen i Solna och Flemingsberg.

Frågetecknen inför 2021 är många och osäkerheten stor. Vi vet inte hur snabbt vaccineringen kan genomföras och med vilken fart en återhämtning kommer, eller vad som blir det "nya normala" post-pandemin. Men året har börjat starkt. I Q1 tecknade vi ett 12 årigt avtal på ca 7 600 kvm med Conventum i fastigheten Bocken 39, Kungsgatan 9 med en årshyra på 62 Mkr. Kapitalmarknaden har också kommit tillbaka på pre corona-nivåer, vilket vi fick bevis för vid en lyckad obligationsemission i slutet av januari, då vi emitterade 700 Mkr på fem respektive sex år, med stort intresse från investerarna. Under kvartalet flyttar även Bilia in i de nya lokalerna i Haga Norra, de första lägenheterna har börjat säljas och intresset har varit väldigt stort, och i Arenastaden får Choice tillträde till sina lokaler.

Fabega har en stark finansiell ställning som gör att vi klarar oss bra, även i svåra tider, och kan ta vara på de möjligheter som kan skapas. Flera av våra nyckeltal är starkare i ingången av 2021 än de var 2020. Våra fastigheter är moderna och välskötta och ligger i attraktiva områden. Vi har en unik byggrättsportfölj med stor potential. Vi har stabila kunder. Fabegas medarbetare är motiverade och kunniga. Vi är väl rustade och styrelsen föreslår därför en höjning av utdelningen med cirka 12 procent till 3:60 kr/aktie att delas ut vid två tillfällen.

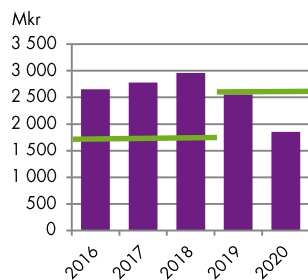
Stefan Dahlbo, VD

ÖVERSKOTTSGRAD



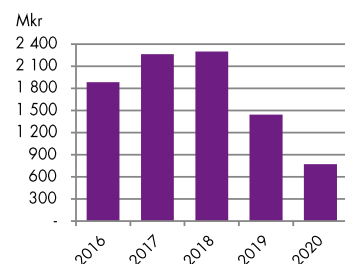
Mål: 75 %

INVESTERINGSVOLYM

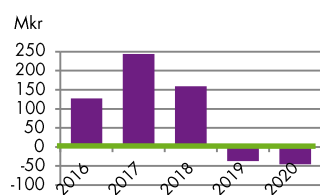


Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

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

- Drygt 20 000 luncher till Stadsmissionen och sjukhusen i Stockholm.
- Bistått med material till fältsjukhuset i Älvsjö.
- Ekonomiskt bidrag till Stadsmissionens verksamhet i Stockholm.

Stöd till hyresgäster

- Fabege har till följd av pandemin beviljat rabatter om totalt 64 Mkr varav 18 Mkr återbetalats via det statliga hyresstödet 2020.
- Regeringen har föreslagit ett nytt hyresstödpaket för Q1 2021 med ett liknande upplägg där hyresvärden återfår 50 procent av beviljad rabatt. Det nya hyresstödet föreslås gälla för första kvartalet 2021.

Förvaltning och hyresintäkter

Majoriteten av Fabeges kunder utgörs av stora och stabila företag. Vi har dock också kunder i bland annat servicenäringen 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 vi under året beviljat rabatter om totalt 64 Mkr varav 18 Mkr återbetalas via det statliga hyresstödpaketet. Nettobeloppet har minskat årets hyresintäkter. Vidare har vi reserverat avseende beviljade uppskov med betalningar om 18 Mkr. Vi bedömer att en del av våra kunder kommer att behöva stöd också i inledningen av 2021.

Finansiering

Tillgången till finansiering på kapitalmarknaden frös i inledningen av pandemin under mars och april, men återhämtade sig sakteliga framåt sommaren och framförallt snabbt i början av hösten. Efter en period av osäkerhet i slutet av hösten har det nya året börjat bra med intressen och marginaler på nivåer vi såg före pandemin. Fabege har under året varit aktiv på både certifikats- och obligationsmarknaderna och kunnat ta vara på goda emissionstillfällen. Vi har också refinansierat lån i bank på attraktiva nivåer under perioden.

Vi har nu endast ett fåtal finansieringsförfall det närmaste året, inga bankfaciliteter förfaller förrän under 2022 och vi har obligationsförfall om totalt 900 Mkr under 2021. Vi avser att ersätta kommande certifikats- och obligationsförfall med nya emissioner om marknadsförutsättningarna finns, men kan refinansiera återstående förfall med befintliga kreditfaciliteter i bank om det skulle behövas.

Fabege är ett starkt varumärke, både hos bankerna och på kapitalmarknaden och vår strategi att sprida finansieringen på många olika källor, att sprida refinansieringarna över tid samt att uteslutande använda grön finansiering är en styrka.

Projekt

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

Fastighetsvärdering

Värderingen av fastighetsportföljen följer en väl etablerad process. En stor andel av våra fastigheter har externvärderats flera gånger under året. Inför årsskiftet värderades återigen cirka 30 procent av portföljen externt av Newsec och Cushman Wakefield. Sammantaget under året minskade det genomsnittliga avkastningskravet i portföljen till 3,88 procent och den sammanlagda orealiserade värdeförändringen uppgick till 2,7 Mdkr.

Medarbetare

Samtliga medarbetare 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 året som samtliga visar att våra medarbetare mår bra, att det fungerar bra att arbeta hemifrån men att vi saknar att träffas på kontoret.

Fabege står stabilt

Som för så många andra har coronapandemin en, om än för Fabege begränsad, negativ effekt på verksamheten. Vår stabila finansiella ställning ger oss styrka och trygghet.

- Vi har en stark balansräkning med hög soliditet
- Vi har en stabil kundbas
- Vi har god 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 – dec 2020¹

Driftsöverskottet och förvaltningsresultatet minskade något vilket främst berodde på avyttring av fastigheter. Såväl förvaltningsportföljen som projektportföljen bidrog med positiva värdeförändringar under året.

Intäkter och resultat

Årets resultat efter skatt uppgick till 3 167 Mkr (6 006), motsvarande 9:65 kr per aktie (18:16). Årets resultat före skatt uppgick till 4 007 Mkr (7 034). Ett något lägre förvaltningsresultat och lägre värdeförändringar innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med samma period föregående år.

Hyresintäkterna minskade till 2 806 Mkr (2 856) och driftsöverskottet minskade till 2 112 Mkr (2 144). Avyttringarna av Pelaren 1 och Trängkären 7 innebar att hyresintäkterna i jämförbar period minskade med 188 Mkr. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 5 procent (14) varav drygt hälften avsåg tillväxt genom inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Rabatter och reserveringar med anledning av coronapandemin under året uppgick till 64 Mkr varav 18 Mkr återbetalats till Fabege via det statliga hyresstödpaketet. Resterande ökning i identiskt bestånd avsåg ett netto av avflyttningar inför projekt och tillväxt till följd av nyuthyrningar och omförhandlade hyresnivåer. De lägre driftskostnaderna avsåg främst lägre kostnader för el och värme till följd av den milda vintern. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 6 procent (16). Sammantaget uppgick överskottsgraden till 75 procent (75).

Realiserade värdeförändringar om 49 Mkr (0) avsåg återförd reservering från tidigare affärer.

Totalt uppgick realiserade värdeförändringar till 2 715 Mkr (5 743). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 941 Mkr (4 129) var främst hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar och lägre avkastningskrav. Beloppet inkluderade realiserade värdeförändringar om 43 Mkr avseende sålda fastigheter. Under året minskade det genomsnittliga avkastningskravet med 0,09 procentenheter till 3,88 procent (3,97).

Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 744 Mkr (1 443) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -53 Mkr (-64) och avsåg huvudsakligen kapitaltillskott till Arenabolaget. Verksamheten på Friends Arena har påverkats negativt till följd av pandemin och att evenemang ställts in.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -229 Mkr (-235). Förlängningen av räntebindningen och låga långräntor bidrog till att undervärde ökade under året. Räntenettot uppgick till -462 Mkr (-465).

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 2 076 Mkr (2 098) motsvarande 78 procents överskottsgrad (76). Uthyrningsgraden uppgick till 92 procent (94). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 511 Mkr (1 551). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 898 Mkr (4 129).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 36 Mkr (46) motsvarande en överskottsgrad på 24 procent (42). Förvaltningsresultatet uppgick till -38 Mkr (-19). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 774 Mkr (1 443).

Transaktionsresultatet uppgick till 92 Mkr (171) inklusive realiserade värdeförändringar avseende Sadelplatsen 1 som avyttrats med frånträde i april/mars 2021.

Kvartal 4 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 signing tar längre tid.
- Nyuthyrningen uppgick till 42 Mkr (129) och nettouthyrningen uppgick till -49 Mkr (55).
- Hyresintäkterna minskade till 703 Mkr (724).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (74).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 370 Mkr (394).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 799 Mkr (1 878) varav projekt 439 Mkr (217).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 87 Mkr (483).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 034 Mkr (2 502).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2020	2019
	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat	1 511	1 551
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	1 898	4 129
Bidrag Förvaltning	3 409	5 680
Förvaltningsresultat	-38	-19
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	774	1 443
Bidrag Förädling	736	1 424
Realiserade & orealiserade värdeförändringar	92	171
Bidrag Transaktion	92	171
Totalt bidrag från verksamheten	4 237	7 275

3,7 %
värdetillväxt i
fastighetsportföljen

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

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare 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 finansörerna har hög prioritet.

Fabege har en stark tilltro till finansmarknadens möjlighet att bidra till ett mer hållbart samhälle och vill vara en aktiv part i dess omvandling mot ett större ansvarstagande. För att uppnå detta har bolaget samarbetat med sina finansörer, bland annat i utvecklingen av gröna låneprodukter. Under fjärde kvartalet konverterades de tre sista låneavtalen till gröna sådana och därmed uppnåddes bolagets målsättning om att all finansiering ska vara hållbar, såväl kapitalmarknads- som bankfinansiering. Totalt hade bolaget per årsskiftet gröna obligationer om 7 950 Mkr samt gröna företagscertifikat om 2 025 Mkr utestående inom ramen för det gröna ramverket. Till detta kommer gröna lån om 15 170 Mkr samt gröna säkerställda obligationer via det delägda bolaget SFF om 1 524 Mkr.

Fabeges räntebindningstid uppgick per årsskiftet till 4,1 år. Derivatportföljen bestod av ränteswapar 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 under året löpande reagerat på det aktuella pandemiläget. En snabb återhämtning i slutet av sommaren och början av hösten vände nedåt igen när läget försämrades i slutet av hösten. Efter förhoppningar om snabba vaccinationsinsatser har början av det nya året visat större optimism och vi ser återigen emissioner på prisnivåer som börjar likna dem före pandemin, samt en stor efterfrågan, särskilt på gröna obligationer. Detta bekräftades för Fabeges del vid en lyckad emission om 700 Mkr i slutet av januari.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 31 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om total 27 Mkr (18) avseende projektfastigheter aktiverats.

FINANSIERING, 2020-12-31

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	26 669	26 414
varav utestående MTN, Mkr	7 950	6 850
varav utestående SFF, Mkr	1 524	2 085
varav utestående certifikat, Mkr	2 025	1 980
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	3 867	4 580
Kapitalbindning, år	5,2	5,8
Räntebindning, år	4,1	4,5
Räntebindning, andel av portföljen, %	74	73
Derivat marknadsvärde, Mkr	-597	-368
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,77	1,80
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,67	1,72
Ej pantsatta tillgångar, %	36,5	28,0
Belåningsgrad, %	34,8	36,0

GRÖN FINANSIERING, 2020-12-31

	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	2 025
Gröna lån, övriga, Mkr	21 066	15 170
Total grön finansiering, Mkr	35 540	26 669
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	56 916	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	21 629	

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2020-12-31

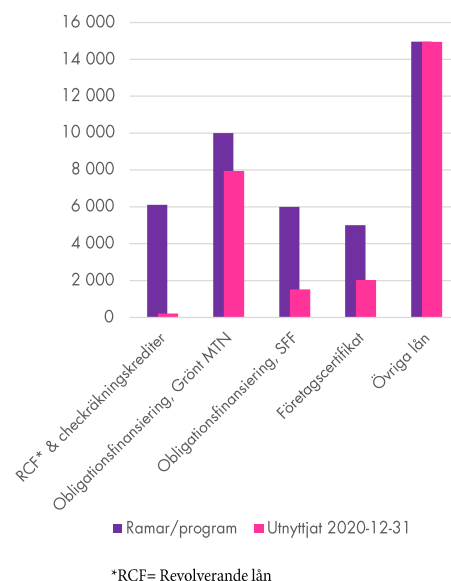
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	6 844	3,86	26
1-2 år	1 000	0,02	4
2-3 år	2 150	0,96	8
3-4 år	2 900	0,74	11
4-5 år	2 600	0,97	10
5-6 år	2 700	0,84	10
6-7 år	2 800	1,00	10
7-8 år	3 276	1,57	12
8-9 år	2 000	0,60	7
9-10 år	400	0,19	1
Totalt	26 669	1,67	100

I snitträntan 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, 2020-12-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	2 025
< 1 år	1 310	900
1-2 år	11 412	8 512
2-3 år	3 900	2 618
3-4 år	3 850	2 550
4-5 år	1 555	1 555
5-10 år	3 706	3 706
10-15 år	3 550	3 550
15-20 år	1 253	1 253
Totalt	35 537	26 669

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR, MKR 2020-12-31



*RCF= Revolverande lån

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -840 Mkr (-1 028). Aktuell skatt 24 Mkr avsåg huvudsakligen återföring av aktuell skatt efter omprövning av tidigare års taxeringar. Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat under 2020. I enlighet med den nya företagsbeskattningen har den uppskjutna skatteskulden beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent.

Det nya regelverket avseende ränteavdragsbegränsningarna som gäller sedan 1 januari 2019 bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid årets slut uppgick till 41 542 (40 068) Mkr och soliditeten till 52 procent (52). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 127 kr (121). EPRA NRV uppgick till 155 kr per aktie (145).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 513 Mkr (1 539). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -164 Mkr (478). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -18 Mkr (-1 270), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 335 Mkr (-738). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 4 Mkr (9) under året.

Finansiella mål

Styrelsen i Fabège 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.

155 kr/aktie
EPRA NRV
31 dec 2020

FABEGE UTSÅGS TILL GLOBAL LEDARE INOM HÅLLBARHET

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) rankar årligen fastighetssektorn ur ett hållbarhetsperspektiv. I årets utvärdering nådde Fabège 93 poäng, vilket innebär att bolaget rankas som global ledare inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag. Utvärderingen omfattar ett brett spektrum såsom miljöaspekter, social hållbarhet, styrning och uppföljning.

De utvärderade bolagen motsvarar mer än 5,3 biljoner US-dollar i förvaltat kapital och GRESBs data används av mer än 100 institutionella och finansiella investerare för att övervaka investeringar och navigera i de strategiska val som krävs för att branschen ska övergå till en långsiktigt hållbar framtid.



Verksamheten jan-dec 2020¹

Projekten fortlöpte enligt plan. Förvärv och investeringar uppgick till 3,2 Mkr. Nettouthyrningen uppgick till -45 Mkr. Omförhandlingarna minskade i volym men bidrog positivt till hyresvärdet i omförhandlade kontrakt med 20 procent.

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 2020 ägde Fabege 94 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,2 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 76,6 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 11,3 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter minskade till 91 procent (94). Minskningen förklaras främst av en sedan länge aviserad avflyttning från fastigheten Glädjen 13 på Västra Kungsholmen och förvärvad vakans. Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 92 procent (94).

Under året tecknades 114 (165) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 157 Mkr (246) varav 96 procent av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -202 Mkr (-283). Nettouthyrningen uppgick till -45 Mkr (-37). Hyreskontrakt om 115 (275) Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 20 procent (19). Volymen omförhandlingar minskade till följd av att flera förhandlingar skjuts upp med anledning av pandemin. Återköpsgraden under perioden uppgick till 65 procent (70).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Tillsammans med Peab investerar Fabege i en delägd garagefastighet i Råsunda, Solna. Fastigheten klyvs in i Fabeges redovisning och ingick per årsskiftet 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.

Under första kvartalet avyttrades en markfastighet i Vallentuna för en köpeskilling om 58 Mkr. Under fjärde kvartalet avyttrades Sadelplatsen 2, Solna, för en köpeskilling om 260 Mkr med frånträde den 26 mars 2021. Inklusive en återföring av en reserv för tidigare avyttrade fastigheter uppgick realiserade värdeförändringar till 49 Mkr (0). Vidare har Hagalund 2:2, Haga Norra, genom klyvning delats i sex fastigheter.

Värdeförändringar på fastigheter

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under fjärde kvartalet externvärderades drygt 30 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 76,6 Mdkr (74,3).

Orealiserade värdeförändringar uppgick totalt till 2 715 Mkr (5 743). Förväntningarna på hyresnivåerna i värderingarna ligger i linje med tecknade nivåer. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under året med 0,09 procent till 3,88 procent (3,97).

I förvaltningsbeståndet uppgick värdeförändringen till 1 941 Mkr (4 129) varav 43 Mkr avsåg sålda fastigheter.

Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 774 Mkr (1 443). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE 2020-12-31



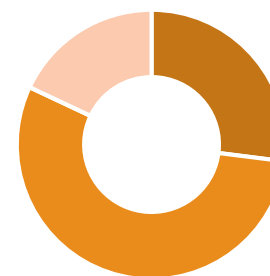
Hela fastighetsbeståndet 76,6 Mdkr

- Innerstaden 38%
- Solna 50%
- Hammarby Sjöstad 10%
- Övriga marknader 2%



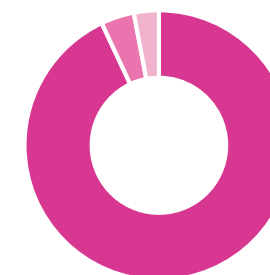
Förvaltningsfastigheter 65,3 Mdkr

- Innerstaden 41%
- Solna 48%
- Hammarby Sjöstad 11%
- Övriga marknader 0%



Förädlingsfastigheter 8,2 Mdkr

- Innerstaden 27%
- Solna 55%
- Hammarby Sjöstad 0%
- Övriga marknader 18%



Projekt fastigheter 3,2 Mdkr

- Innerstaden 0%
- Solna 93%
- Hammarby Sjöstad 4%
- Övriga marknader 3%

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 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 94 fastigheter var 59 stycken certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 82 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 uppgradera flera certifieringar i det befintliga beståndet och under perioden har ytterligare åtta fastigheter uppgraderats, 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 gröna ramverket utökades andelen gröna finansieringskällor. Samtliga Fabeges finansierare kan nu erbjuda grön finansiering och målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet.

Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabege.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. 2020 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 74 kWh/kvm (ackumulerat tolv månaders utfall). 2020 var ett speciellt år med en mild vinter och låg förbrukning till följd av att många kontor inte användes då hyresgäster under pandemin valt att arbeta hemifrån. Målsättningen för 2023 om en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm står kvar. 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.

Hållbart Fabege enligt GRESB och CICERO

I årets ranking av GRESB nådde Fabege 93 poäng, vilket innebär att bolaget rankas som global ledare inom sektorn kontor bland börsnoterade fastighetsbolag. Utvärderingen omfattar ett brett spektrum såsom miljöaspekter, social hållbarhet, styrning och uppföljning.

Under hösten genomförde CICERO Shades of Green en utvärdering av Fabege. Resultatet visar att 95 procent av Fabeges intäkter och investeringar 2020 klassats som gröna. Vidare har Fabege av CICERO erhållit högsta betyg, excellent, vid utvärdering av bolagets styrning inom hållbarhet. Enligt CICEROs bedömning har Fabege en omfattande hållbarhetsstrategi med ambitiösa klimatmål. CICERO utvärderar obligationer och aktier ur ett hållbarhetsperspektiv. Metodiken vid bedömning av aktier bygger på en kvantitativ och kvalitativ analys av ett bolags hela verksamhet där både intäktsströmmar och investeringar klassificeras i tre nyanser av grönt (eller brunt) beroende på hur väl de är i linje med en koldioxidneutral framtid. I utvärderingen bedöms även bolagets styrning och strategi kopplade till hållbarhet

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2020	2019	2018	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	74	81	98	Max 77 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	96	91	91	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	59	56	56	
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	82	83	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	96	94	90	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	73	75	71	100
Grön finansiering, %	100	84	60	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex,%	79	74	78	2021 minst 85%
GRESB, poäng	93	94	86	>90

Klimatneutral förvaltning 2030

Fabege 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.

Fabege är sedan 2019 ansluten 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

Minskad klimatpåverkan i projekt

Under 2020 har vi inlett arbetet med att retroaktivt beräkna vårt klimatavtryck från scope 3 under basåret 2019, vilket är en stor utmaning. Vi har också satt upp en utmanande målsättning att halvera vårt klimatavtryck inom scope 3 till 2030. Det kommer att ställa krav på att vi i vår projektutveckling arbetar innovativt med bland annat återbruk, materialval ny teknik och tuffa krav vid upphandlingar.

Hållbar stadsutveckling

Arbetet med att hållbarhetssäkra Arenastaden med stöd av Citylab pågår i samarbete med Solna stad och Sweden Green Building Council. Citylab är Sveriges första certifieringssystem för hållbar stadsutveckling och innehåller även en utvärderande del som svarar på frågan: Hur hållbart blev det?

100 %
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 året uppgick investeringarna till 1 854 Mkr (2 556) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 353 Mkr (1 544) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 501 Mkr (1 012), 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. Ombyggnadsprojekten avseende del av Paradiset 23, Västra Kungsholmen och Fräsaren 12, Solna Business Park avslutades också under året. Hyresgästerna har tillrätt och de mindre vakanser som kvartstår kommer att färdigställas i förvaltningskedet.

Större pågående projekt

Utvecklingen av området Haga Norra på fastigheten Hagalund 2:11 i Solna fortgår med byggnation av Biliäs nya anläggning. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 152 Mkr och anläggningen ska stå klar till första kvartalet 2021. Arbeten med att slutföra och besiktiga inför Biliäs inflytt pågår.

Projektet avseende uppförande av hotell, long stay och kontor på fastigheten Nationalarenan 3, Arenastaden, är också i slutskedet inför Choice tillträde den 1 april 2021. Byggnaden projekteras för nollenergi och kommer att certifieras enligt BREEAM-SE Excellent. Den totala investeringen har beräknas uppgå till 772 Mkr.

Projektet Poolen framskrider enligt plan och arbeten med stomresning pågår. 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. Investeringen bedöms uppgå till 1 103 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 75 procent efter att TietoEvry tecknat avtal om att hyra ca 22 tkvm.

I februari beslutades om ombyggnation och utveckling av Stigbygeln 2, Arenastaden. Efter att Peab lämnat fastigheten utvecklas den nu för flera kunder, däribland Fabeges nya huvudkontor. Investeringen beräknas uppgå till 189 Mkr. Fastigheten färdigställs för inflyttning under första och andra kvartalet 2021. För närvarande pågår arbeten med installationer, målning och inredning. Uthyrningsgraden uppgår till 73 procent.

I Glädjen 2, Stadshagen, har ombyggnationen påbörjats efter att den tidigare hyresgästen LRF lämnat. Investeringen beräknas uppgå till 177 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 12 procent efter att Electrolux tecknat avtal.

Efter uthyrningar och styrelsebeslut kommer ytterligare ett par projekt att starta under 2021. Det avser del av Regulatorn 2, Flemingsberg där Fabege ska bygga för Operan och Dramaten samt Bocken 39 på Kungsgatan som ska uppgraderas och anpassas för Conventum.

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	1 854
Orealiserade värdeförändringar	2 715
Försäljning, utrangering och övrigt ¹	-3 541
Utgående verkligt värde 2020-12-31	76 648

¹ Avser frånträde av Trängskären 7

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-DEC 2020

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i projekt- & förädlingsfastigheter	1 353
Investeringar i förvaltningsportföljen	501
Totala investeringar	1 854

GENOMSNITTLIGT AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE, 2020-12-31

Område	avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,60
Solna	4,00
Hammarby Sjästad	4,20
Övriga marknader	5,48
Genomsnittlig avkastning	3,88

FASTIGHETS FÖRVÄRV JAN-DEC 2020

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

FASTIGHETS FÖRSÄLJNINGAR JAN-DEC 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 färdigställdes under hösten och 53 av 77 lägenheter har sålts motsvarande en försäljningsgrad om 69 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 bindande förhandsavtal. Efter att yttre arbeten i stort sett färdigställts påbörjas nu arbete med installationer och inredning.

Arbetet med utvecklingen av bostadsprojekt i samarbete med Brabo på fastigheten Hagalund 2:2, Haga Norra löper på. Projektet omfattar 418 lägenheter som produceras i en 3D fastighetsbildning ovanpå den anläggning som Fabege uppför åt Bilia. Den beräknade investeringen uppgår till cirka 1,1 Mdkr. För närvarande pågår arbeten med stomkomplettering samt installationsarbeten. Parallellt pågår arbete med fastighetsbildning. I den första säljetappen som omfattar 153 lägenheter har 134 lägenheter tecknats genom icke bindande bokningsavtal. Projektet finansieras med ägarlån och externt byggnadskreditiv.

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

82 %

Uthyrningsgrad i projektet

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

2020-12-31

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Stigbygeln 2	Kontor	Solna	Q1-2021	8 400	73%	30	513	189	106
Hagalund 2:1 ³	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	40 300	100%	51	665	1 152	876
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	55	930	772	654
Poolen 1	Kontor	Arenastaden	Q1-2022	29 000	75%	95	663	1 103	318
Glädjen 12	Kontor	Stadshagen	Q4-2022	11 000	12%	44	527	177	7
Summa				107 800	82%	275	3 298	3 393	1 961
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 071		
Övriga Förädlingsfastigheter							6 965		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							11 334		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2020.

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 2020.

³ Namnändrad efter reglering 2020-12-22. 1 uthyrningsbar yta för fastigheten Hagalund 2:11 (fd Stora Frösunda 2) avser ca 25 400 kvm garageyta.

BYGGRÄTTER

2020-12-31

Kommersiella, kvm	Bostäder, kvm		
Innerstaden	36 000 Innerstaden	1 100	
Solna	300 100 Solna	259 200	
Hammarby Sjöstad	58 700 Hammarby Sjöstad	-	
Flemingsberg	104 000 Flemingsberg	235 000	
Övriga	79 000 Övriga	-	
Summa	577 800	Summa	495 300
Laga kraft, %	21 Laga kraft, %		18
Bokfört värde, kr/kvm	5 200 Bokfört värde, kr/kvm		6 200

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.

FASTIGHETSBESTÅNDET

2020-12-31

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde		Ekonomisk uthyrningsgrad, %
			Mkr	Hyresvärde ² Mkr	
Förvaltningsfastigheter ¹	60	1 021	65 314	3 037	92
Förädlingsfastigheter ¹	20	215	8 157	201	72
Mark och projektfastigheter ¹	14	9	3 177	4	0
Summa	94	1 245	76 648	3 242	91
Varav Innerstaden	27	320	28 910	1 223	89
Varav Solna	51	723	38 650	1 589	93
Varav Hammarby Sjöstad	11	134	7 532	368	89
Varav Övriga	5	68	1 556	62	87
Summa	94	1 245	76 648	3 242	91

¹ Se vidare under definitioner.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 116 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 Dec 2020) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

Belopp i Mkr	2020			2019		
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Förvaltning	Förädling	Transaktion
Hyresintäkter	2 656	150		2 747	109	
Fastighetskostnader	-580	-114		-649	-63	
Driftsöverskott	2 076	36	0	2 098	46	0
Överskottsgrad, %	78%	24%		76%	42%	
Central administration	-82	-12		-76	-9	
Räntenetto	-401	-61		-414	-51	
Tomträttsavgäld	-30	0		-26	-2	
Resultatandelar i intressebolag	-52	-1		-31	-3	
Förvaltningsresultat	1 511	-38	0	1 551	-19	0
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	49	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 898	774	43	4 129	1 443	171
Resultat före skatt per segment	3 409	736	92	5 680	1 424	171
Värdeförändringar räntederivat och aktier						
Resultat före skatt				4 006		7 034
Fastigheter, marknadsvärde	65 314	11 334		65 972	8 278	
Uthyrningsgrad, %	92%	72%		94%	89%	

¹ Se vidare under definitioner.

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 %	Belåningsgrad, %
+1	602	52,7%	34,7%
0	0	52,4%	34,8%
-1	-602	52,2%	34,9%

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

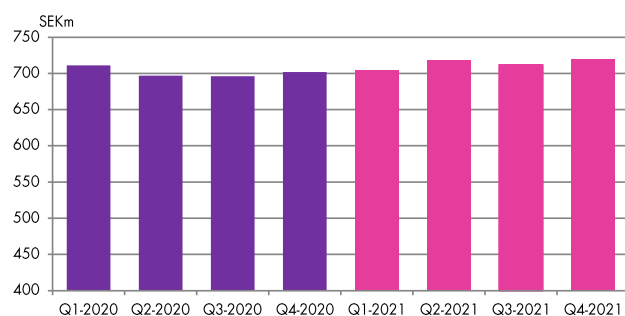
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	28,1
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	27,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	33,4
Fastighetskostnader	1%	6,9
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	33 / 8
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	266,7

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 kontraktportfölj per bokslutsdagen.

Personal

Vid årets slut var 191 personer (191) anställda i koncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 320 Mkr (315) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 356 Mkr (3 352). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (0).

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2021	575	534	18%
2022	296	651	22%
2023	242	357	12%
2024	117	190	7%
2025	77	263	9%
2026+	79	801	27%
Kommersiellt	1 386	2 796	96%
Bostadsavtal	128	13	0%
Garage- och parkering	778	109	4%
Totalt	2 292	2 918	100%

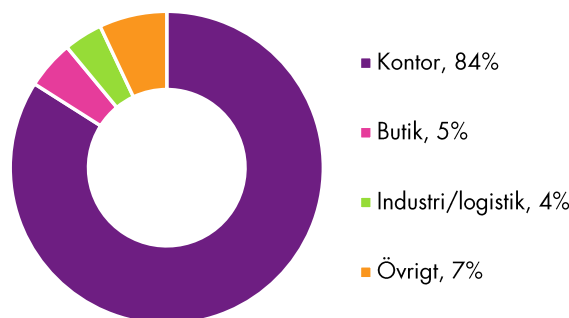
¹Varav drygt 1 86 Mkr är omförhandlade för år 2021.

STÖRSTA KUNDER

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB Banken	7%	2037
Skatteverket	5%	2022
Telia Company AB	5%	2031
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Swedbank	2%	2029
Migrationsverket	2%	2028
Carnegie Investment Bank AB	2%	2022
Statens Skolverk	1%	2024
Telenor AB	1%	2028
Telenor AB	1%	2023
Summa	30%	

¹Andel av kontrakterad hyra

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



Händelser efter balansdagen

Klaus Hansen Vikström, Vice VD och affärsutvecklingschef har beslutat sig för att övergå helt till egen verksamhet från och med den 1 maj 2021.

I januari tecknade Fabege ett 12 årigt avtal på ca 7 600 kvm med Conventum i fastigheten Bocken 39, Kungsgatan 9. Årshyran uppgår till ca 62 Mkr.

I slutet av januari genomfördes en obligationsemission om 700 Mkr fördelat på två trancher på fem respektive sex år. Intresset från investeringarna var mycket stort.

Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, väskansgrad 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

Frågetecknen inför 2021 är många och osäkerheten stor. Vi vet inte hur snabbt vaccineringen kan genomföras och med vilken fart en återhämtning kommer, eller vad som blir det ”nya normala” post-pandemin. Pandemins påverkan på Fabege redovisas på sidan 3.

Fabege har en stark finansiell ställning som gör att vi klarar oss bra, även i svåra tider, och även kan ta vara på de möjligheter som

kan skapas. Flera av våra nyckeltal är starkare i ingång av 2021 än det var 2020. Våra fastigheter är moderna och välskötta och ligger i attraktiva områden. Vi har stabila kunder. Fabeges medarbetare är motiverade och kunniga. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

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 4 februari 2021

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 2020 hade Fabege totalt 42 394 kända aktieägare varav 59,3 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerade 44,5 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.

Utdelningsförslag till årsstämman 2021

Styrelsen föreslår en utdelning om 3:60 kr/aktie (3:20) att utbetalas vid två tillfällen i april respektive oktober om vardera 1:80 kr per aktie.

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 året har 4 577 402 aktier återköps till en snittkurs om 118:16 kr. Bolaget innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2020 till 4 577 502 aktier motsvarande 1,4 procent av antalet registrerade aktier.

STÖRSTA ÄGARE* 2020-12-31

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson och bolag	50 858 718	15,6	15,6
BlackRock	15 745 399	4,8	4,8
AMF Försäkringar & Fonder	9 511 098	2,9	2,9
Handelsbanken Fonder	8 559 614	2,6	2,6
Vanguard	8 546 787	2,6	2,6
Länsförsäkringar Fonder	7 485 093	2,3	2,3
Mats Qviberg med familj	7 106 054	2,2	2,2
E.N.A City Aktiebolag	6 460 000	2,0	2,0
Fjärde AP-fonden	5 534 743	1,7	1,7
Norges Bank	5 482 722	1,7	1,7
BMO Global Asset Management	4 403 288	1,3	1,3
Schroders	4 376 841	1,3	1,3
Folksam	4 075 892	1,2	1,2
Swedbank Robur Fonder	3 927 263	1,2	1,2
AFA Försäkring	3 744 298	1,1	1,1
Totalt 15 största aktieägare	145 817 810	44,5	44,5
Övriga	184 965 334	55,5	55,5
Totalt antal utestående aktier	326 205 742	98,6	98,6
Innehav av egna aktier	4 577 402	1,4	1,4
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0	100,0

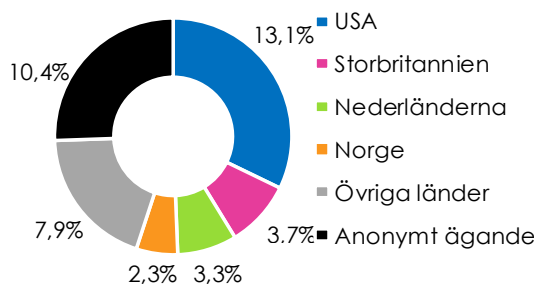
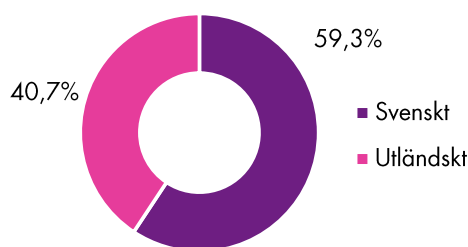
* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare.

OMSÄTTNING OCH HANDEL* SEP-DEC 2020

	Fabege
Lägst kurs, kr	109,55
Högst kurs, kr	138,10
VWAP, kr	125,13
Daglig snittomsättning, kr	98 153 644
Antal omsatta aktier, st	49 418 168
Snitt antal avslut, st	2 789
Antal avslut, st	175 688
Snittvärde per avslut, kr	35 197
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,24

ÄGARFÖRDELNING* 2020-12-31

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	74 656 351	22,6
Svenska institutionella ägare	98 884 007	29,9
Övriga ägare	72 100 980	21,0
Svenska privatpersoner	46 277 155	14,7
Anonymt ägande	34 287 249	10,4
Innehav egna aktier	4 577 402	1,4
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	2020	2019	2020	2019
	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Hyresintäkter ¹	703	724	2 806	2 856
Fastighetskostnader	-175	-185	-694	-712
Driftsöverskott	528	539	2 112	2 144
Overskottsgrad, %	75%	74%	75%	75%
Central administration	-24	-21	-93	-85
Räntenetto	-116	-115	-462	-465
Tomträttsavgäld	-8	-7	-30	-28
Resultatandelar i intressebolag	-10	-2	-53	-34
Förvaltningsresultat	370	394	1 474	1 532
Realiserade värdeförändringar fastigheter	24	0	49	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	799	1 878	2 715	5 743
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	87	483	-229	-235
Värdeförändringar aktier	-1	0	-2	-6
Resultat före skatt	1 279	2 755	4 007	7 034
Aktuell skatt	-1	21	24	27
Uppskjuten skatt	-244	-274	-864	-1 055
Periodens/Årets resultat	1 034	2 502	3 167	6 006
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-1	-16	-1	-16
Periodens/Årets totalresultat	1 033	2 486	3 166	5 990
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	-10	0	-33
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 033	2 476	3 166	5 957
Resultat per aktie, kr	1.75	7.56	9.65	18.16
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	328 283	330 783	328 283	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	329 211	330 783	329 211	330 783

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 121 Mkr motsvarande 4 procent av totala hyresintäkter för perioden januari - december 2020.

² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020	2019
	31 dec	31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	76 648	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	897	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	6
Derivatinstrument	20	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 108	810
Omsättningstillgångar	350	318
Kortfristiga placeringar	108	134
Likvida medel	20	24
Summa tillgångar	79 166	76 542
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	41 542	40 068
Uppskjuten skatt	8 288	7 431
Övriga avsättningar	183	182
Räntebärande skulder ¹	26 669	26 414
Leasingskuld	897	942
Derivatinstrument	617	426
Ej räntebärande skulder	970	1 079
Summa eget kapital och skulder	79 166	76 542

¹ Varav kortfristiga 2 925 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 fastställt 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 fastställt rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	31 880	39 993	74	40 068
Periodens resultat			3 167	3 167	0	3 167
Övrigt totalresultat			-1	-1		-1
Summa intäkter och kostnader för perioden			3 166	3 166	0	3 166
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-541	-541		-541
Kontantutdelning			-1 050	-1 050		-1 050
Förvärv minoritetens andel			-26	-26	-74	-100
Summa transaktioner med ägare			-1 617	-1 617	-74	-1 691
Eget kapital 2020-12-31	5 097	3 017	33 428	41 542	0	41 542

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2020	2019
	jan-dec	jan-dec
Löpande verksamhet		
Driftöverskott	2 112	2 143
Central administration	-93	-85
Återläggning avskrivningar	4	1
Erhållen ränta	16	9
Erlagd ränta	-550	-556
Betald inkomstskatt	24	27
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 513	1 539
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-34	304
Förändring av kortfristiga skulder	-130	174
Summa förändring av rörelsekapital	-164	478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 349	2 017
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 826	-2 518
Förvärv av fastigheter	-1 370	0
Avyttring av fastigheter	3 589	1 685
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-411	-437
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18	-1 270
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till aktieägarna	-1 050	-877
Återköp egna aktier	-541	-
Upptagna lån	10 117	23 376
Amortering av skuld	-9 861	-23 237
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 335	-738
Periodens kassaflöde	-4	9
Likvida medel vid periodens början	24	15
Likvida medel vid periodens slut	20	24

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella ¹	2020	2019
	jan-dec	jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	7,8	16,0
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,4
Soliditet, %	52	52
Belåningsgrad fastigheter, %	35	36
Skuldkvot, ggr	13,2	12,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,7
Aktierelaterade ¹		
Resultat per aktie, kr ²	9,65	18,16
Eget kapital per aktie, kr	127	121
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	4,11	6,10
Genomsnittligt antal aktier, tusental	328 317	330 783
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	326 206	330 783
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	94	87
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	76 648	74 250
Uthyrbar yta, kvm	1 245 000	1 255 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	94
Totalavkastning fastigheter, %	6,6	11,5
Överskottsgrad, %	75	75

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, se vidare under definitioner.

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA NYCKELTAL

	2020	2019
	jan-dec	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 285	1 324
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3,92	4,01
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	50 427	47 867
EPRA NRV, kr/aktie	155	145
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	48 217	46 067
EPRA NTA, kr/aktie	148	139
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	41 542	40 068
EPRA NDV, kr/aktie	127	121
EPRA Vakansgrad, %	9	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. Värderingsantagandena har inte förändrats i väsentlig mån jämfört med senaste årsredovisningen.

UPPSKJUTEN SKATT

	2020	2019
Uppskjuten skatt hänförlig till:	31 dec	31 dec
- underskottsavdrag, Mkr	-693	-690
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	9 166	8 322
- derivatinstrument, Mkr	-128	-201
- övrigt, Mkr	-57	0
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	8 288	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
Soliditet	31 dec	31 dec
Eget kapital, Mkr	41 542	40 068
Balansomslutning, Mkr	79 166	76 542
Soliditet	52%	52%

	2020	2019
Belåningsgrad fastigheter	31 dec	31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	26 669	26 414
Bokfört värde fastigheter, Mkr	76 648	74 250
Belåningsgrad fastigheter	35%	36%

	2020	2019
Skuldkvot	31 dec	31 dec
Driftöverskott, Mkr	2 112	2 144
Central administration, Mkr	-93	-85
Summa, Mkr	2 019	2 059
Räntebärande skulder, Mkr	26 669	26 414
Skuldkvot, ggr	13,2	12,8

	2020	2019
Räntetäckningsgrad	31 dec	31 dec
Driftöverskott, Mkr	2 112	2 144
Tomrättsavgäld, Mkr	-30	-28
Central administration, Mkr	-93	-85
Summa, Mkr	1 989	2 031
Räntenetto, Mkr	-462	-465
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	4,4

	2020	2019	2020	2019
Avkastning på eget kapital	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	1 034	2 502	3 167	6 006
Genomsnittligt kapital, Mkr	41 193	38 825	40 805	37 516
Avkastning på eget kapital	10,0%	25,8%	7,8%	16,0%

	2020	2019	2020	2019
Totalavkastning fastigheter	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	528	539	2 112	2 144
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	823	1 878	2 764	5 743
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	73 933	72 372	73 933	68 678
Totalavkastning fastigheter	1,8%	3,3%	6,6%	11,5%

EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	2020			2019		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	41 542	41 542	41 542	40 068	40 068	40 068
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	-	-	-	-	-	-
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	597	597	597	368	368	368
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	8 288	8 288	8 288	7 431	7 431	7 431
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 210	-2 210	-	-1 800	-1 800
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	-597	-	-	-368
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-6 078	-	-	-5 631
NAV	50 427	48 217	41 542	47 867	46 067	40 068
utestående antal aktier	326,2	326,2	326,2	330,8	330,8	330,8
NAV per aktie, kr	155	148	127	145	139	121

EPRA EPS	2020		2019	
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr		1 474		1 532
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr		-593		-567
Summa, Mkr		881		965
Nominell skatt (21,4%), Mkr		189		207
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr		1 474		1 325
Antal aktier, miljoner		328,3		330,8
EPRA EPS, kr per aktie		3:92		4:01

EPRA Vakansgrad	2020		2019	
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr		289		200
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr		3 242		3 103
EPRA Vakansgrad, %		9%		6%

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 489 Mkr (531) 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 projekt. Regulatorn 2 som förvärvades i tredje kvartalet klassificeras som en förädlingsfastighet. Under fjärde kvartalet övergick fastigheten Stigbygeln 3 ifrån förvaltnings- till förädlingsfastighet.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020		2019	
	jan-dec	jan-dec	jan-dec	jan-dec
Intäkter		320		315
Kostnader		-351		-356
Finansnetto		618		3 630
Resultatandel intressebolag		0		0
Värdetförändringar räntederivat		-229		-235
Värdetförändringar aktier		-2		-2
Bokslutsdisposition		0		0
Resultat före skatt		356		3 352
Aktuell skatt		0		0
Uppskjuten skatt		48		60
Periodens resultat		404		3 412

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2020		2019	
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Andelar i koncernföretag		12 517		12 516
Ovriga anläggningstillgångar		44 457		44 139
varav fordringar hos koncernföretag		44 188		43 865
Omsättningstillgångar		108		642
Likvida medel		1		11
Summa tillgångar		57 083		57 308
Eget kapital		13 517		14 717
Avsättningar		70		70
Långfristiga skulder		43 292		39 326
varav skulder till koncernföretag		17 533		17 552
Kortfristiga skulder		204		3 195
Summa eget kapital och skulder		57 083		57 308

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2020				2019			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Hyresintäkter	703	696	696	711	724	683	731	718
Fastighetskostnader	-175	-158	-170	-191	-184	-141	-177	-209
Driftsöverskott	528	538	526	520	539	542	554	509
Överskottsgrad	75%	77%	76%	73%	74%	79%	76%	71%
Central administration	-24	-21	-25	-23	-21	-21	-22	-21
Räntenetto	-116	-119	-116	-111	-115	-117	-125	-108
Tomträttsavgäld	-8	-8	-8	-6	-7	-7	-7	-7
Resultatandelar i intressebolag	-10	-14	-18	-11	-2	0	-25	-7
Förvaltningsresultat	370	376	359	369	394	397	375	366
Realiserade värdeförändringar fastigheter	24	0	0	25	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	799	391	-304	1 829	1 874	743	1 798	1 324
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	87	-24	-49	-243	483	-215	-265	-238
Värdeförändringar aktier	-1	0	0	-1	0	-4	1	-3
Resultat före skatt	1 279	743	6	1 979	2 755	921	1 909	1 449
Aktuell skatt	-1	0	0	25	21	0	-3	9
Uppskjuten skatt	-244	-169	-21	-430	-274	-207	-264	-310
Periodens resultat	1 034	574	-15	1 574	2 502	714	1 642	1 148

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

SEKm	2020				2019			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Tillgångar								
Fastigheter	76 648	75399	73565	72996	74250	71591	71821	69616
Nyttjanderättstillgång tomträtt	897	942	942	942	942	942	942	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	15	15	15	6	6	6	6	3
Derivatinstrument	20	11	19	31	58	-	-	-
Finansiella anläggningstillgångar	1 108	1011	948	911	813	758	690	424
Omsättningstillgångar	350	396	457	479	342	559	652	735
Kortfristiga placeringar	108	108	107	130	134	126	126	128
Likvida medel	20	727	282	195	24	16	15	66
Summa tillgångar	79 166	78 609	76 335	75 690	76 569	73 998	74 252	71 914
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	41 542	40 844	40 278	41 343	40 068	37 582	36 868	36 102
Uppskjuten skatt	8 288	8 045	7 875	7 853	7 431	7 162	6 956	6 691
Övriga avsättningar	183	179	180	181	182	167	167	167
Räntebärande skulder	26 669	26 205	24 694	23 472	26 414	26 001	27 544	26 518
Leasingskuld	897	942	942	942	942	942	942	942
Derivatinstrument	617	695	679	641	426	851	636	371
Ej räntebärande skulder	970	1 699	1 687	1 258	1 106	1 293	1 139	1 123
Summa eget kapital och skulder	79 166	78 609	76 335	75 690	76 569	73 998	74 252	71 914

NYCKELTAL

	2020				2019			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	10,0	5,7	-0,1	15,5	25,8	7,7	18,0	12,9
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,3	4,3	4,3	4,4	4,4	4,4	4,2	4,5
Soliditet, %	52	52	53	55	52	51	50	50
Belåningsgrad fastigheter, %	35	35	34	32	36	36	38	38
Skuldkvot, ggr	13,2	12,9	12,1	11,4	12,8	13,0	14,2	14,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7	0,7	0,7	0,7
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	7,65	1,75	-0,05	4,78	7,56	2,16	4,97	3,47
Eget kapital per aktie, kr	127	124	123	126	121	114	111	109
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0,61	1,40	0,89	1,21	1,34	0,56	1,40	1,40
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	326 206	328 206	328 283	328 283	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	328 317	329 211	329 533	329 533	330 783	330 783	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	92	94	94	94	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	1,8	1,3	0,3	3,4	3,3	1,8	3,5	2,7
Överskottsgrad, %	77	77	76	73	74	79	76	71

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. Se vidare under definitioner.

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

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD*

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 driftsöverskott. Driftsöverskottet 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 indexuppräknad 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

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

SKULDKVOT

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

Periodens driftsöverskott 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 realiserar 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 realiserar 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*

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

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

Detta är Fabege

Fabege 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.

Fabege 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 2020 ägde Fabege 94 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 76,6 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,2 Mdkr.

Affärsidé

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

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

Värde drivande faktorer

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

Stockholm växer

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

Förändrad efterfrågan

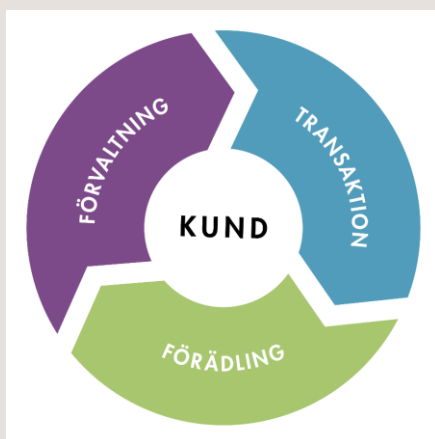
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Lägre vakansgrad i Stockholms innerstad och starkt 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. Fabege 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.

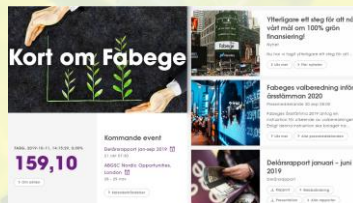
TRANSAKTION

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 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 4 februari 2021.

Pressmeddelanden under fjärde kvartalet 2020¹

2020-12-22	Fabege utökar koncernledningen
2020-12-21	Fabege först med 100 procent grön finansiering
2020-12-11	Fabege säljer Sadelplatsen 1 i Solna
2020-12-02	Hotel Giö vinner Solna Stadsmiljöpris 2020
2020-11-24	GRESB utser Fabege till global ledare inom hållbarhet 2020
2020-10-20	Fabege inleder återköp av egna aktier
2020-10-20	Delårsrapport januari-september 2020
2020-10-06	Electrolux Professional flyttar till Glädjen vid Hornbergs strand
2020-10-01	Ny Pep Park sätter färg på Arenastaden

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

Fabege 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 Fabege