

2018

Q3

Sammandrag, Mkr

	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Hysesintäkter	627	580	1 864	1 688
Driftsöverskott	481	435	1 389	1 230
Förvaltningsresultat	323	264	895	713
Resultat före skatt	1 277	2 798	7 253	5 389
Resultat efter skatt	1 090	2 201	6 265	4 202
Överskottsgrad, %	77	75	75	73
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	39	44
EPRA NAV, kr per aktie	-	-	120	95

Januari – september 2018¹

- Hysesintäkterna ökade till 1 864 Mkr (1 688) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 10 procent (9).
- Driftsöverskottet ökade till 1 389 Mkr (1 230). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 12 procent (12).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (73).
- Förvaltningsresultatet ökade till 895 Mkr (713).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 6 213 Mkr (4 452) och på räntederivat till 141 Mkr (227).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 7 253 Mkr (5 389).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 6 265 Mkr (4 202), motsvarande 18:94 kr per aktie (12:70).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 152 Mkr (190). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 30 procent (27).
- Soliditeten uppgick till 51 procent (47) och belåningsgraden uppgick till 39 procent (44).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2017 och för balansposter per 31 december 2017.

Fabege

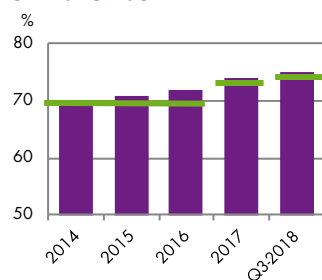


Christian Hermelin, VD

Fortsatt tillväxtpotential i Stockholm

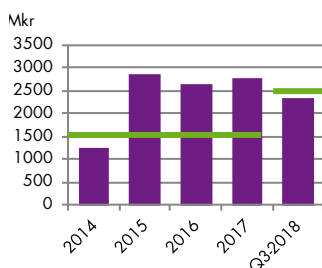
Stockholm växer och Faberge satsar på fortsatt tillväxt genom stadsutvecklingsprojekt. I augusti lanserade vi vår kommande satsning i Flemingsberg där stora belopp kommer att investeras om några år.

ÖVERSKOTTSGRAD



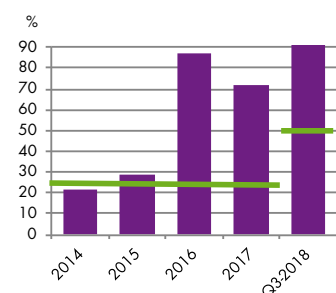
Mål 2018: 74 % ack Q3/74 % hela året
Långsiktigt mål 2020: 75 %

INVESTERINGSVOLYM



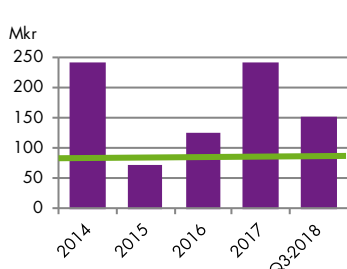
Mål: Minst 2 500 Mkr per år från 2018
(tidigare minst 1 500 Mkr)

AVKASTNING PROJEKT



Mål: Minst 50 % från 2018, Q3 2018 97 %

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr

Gynnsamma förutsättningar på Stockholmsmarknaden

Växande efterfrågan och mycket låga vakanser på moderna kontorslokaler i attraktiva lägen innebar fortsatt stigande hyresnivåer på vår marknad. Jag tror på fortsatta hyresökningar också under de närmaste åren så länge konjunkturen inte viker kraftigt nedåt, vilket inte ligger i prognoserna. Vi har goda förutsättningar till fortsatt god intäktsstillväxt genom värdeskapande investeringar och hyresomförhandlingar på vår koncentrerade marknad.

Växande kassaflöde genom projekt och omförhandlingar

I somras välkomnade vi nya hyresgäster i projektfastigheterna Pelaren (Globen) och Hörnan (Råsunda). Inflyttningar fortsätter under hösten. Sammantaget färdigställs fyra större projekt under hösten, vilket successivt kommer att bidra till ökat kassaflöde. Under perioden har vi omförhandlat en volym om 219 Mkr med en genomsnittlig ökning på 30 procent. Det är ett tydligt bevis på den starka utvecklingen på Stockholms kontorsmarknad. Detta ska ses mot bakgrund av att vi i omförhandlingar ger befintliga kunder en rabatt mot rådande marknadshyra. Verksamheten är fortsatt effektiv och överskottsgraden för perioden landade på höga 75 procent. Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent i jämförelse med föregående år.

Flemingsberg – en ny stadsdel ska växa fram i södra Stockholm

I augusti ingick vi ett intentionsavtal med Huddinge kommun om utveckling av en ny stadsdel i anslutning till Flemingsbergs station. Närheten till den bästa spårbundna knutpunkten i södra Stockholm, den stora tillgängliga markytan och Huddinge kommuns handlingskraft är viktiga faktorer som gör att vi med stor tillförsikt ser fram emot att tillsammans med andra parter utveckla området. Under de närmaste åren kommer arbetet att vara inriktat på planfrågor och att skapa en vision och rätt förutsättningar för en lönsam fastighetsutveckling. Vår målsättning är hög – vi ska ta med oss våra lärdomar och erfarenheter från våra andra framgångsrika stadsutvecklingsprojekt och skapa en minst lika attraktiv plats på södra sidan.

Längre kapitalbindning och räntebindning

Vi har fortsatt arbetet med att förlänga både kapitalbindning och räntebindning. Ändå har den genomsnittliga räntekostnaden minskat ytterligare. Vi har tagit vara på möjligheten att emittera obligationer på löptider om 5-7 år och vi har efter sommaren också tecknat ett 10-årigt banklån. Samtidigt utvärderar vi nya alternativa möjligheter till lång finansiering till konkurrenskraftiga villkor.

Marknadsutsikter

Jag ser med tillförsikt fram emot kommande utmaningar och möjligheter. Även om en konjunkturavmattning kommer allt närmare så fortsätter Stockholm att växa. Det ger oss gynnsamma förutsättningar att fortsätta vår tillväxt. Vår kommande satsning på södra sidan bär för en långsiktig försörjning av attraktiva byggrätter. Vi ser många goda möjligheter att fortsätta utvecklingen av attraktiva kontor i alla våra stadsdelar.

Christian Hermelin, VD

Resultat jan – sep 2018¹

Stigande hyresintäkter, effektiv förvaltning och lägre räntekostnader innebar att förvaltningsresultatet ökade med 25 procent. Fortsatt värdetillväxt, främst genom projekt och ökade hyresnivåer, bidrog också till det starka resultatet.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 6 265 Mkr (4 202), motsvarande 18:94 kr per aktie (12:70). Periodens resultat före skatt uppgick till 7 253 Mkr (5 389). Det förbättrade förvaltningsresultatet och fortsatt stora positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna ökade till 1 864 Mkr (1 688) och driftsöverskottet ökade till 1 389 Mkr (1 230). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 10 procent (9) varav cirka 40 procent avsåg tillväxt genom inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Resterande ökning avsåg främst tillväxt till följd av nyuthyrningar och omförhandlade hyresnivåer. Driftsöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 12 procent (12). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (73).

Realiserade värdeförändringar uppgick till 88 Mkr (0) och avsåg huvudsakligen utbetalning av en tilläggsköpeskilling avseende en försäljning som gjordes 2010. Under första kvartalet avyttrades Uarda 6 med tillträde i maj 2018. I andra kvartalet tecknades avtal om försäljning av Resedan 3. Båda fastigheterna tillträdde under andra kvartalet. Försäljningarna innebar en sammanlagd vinst i jämförelse med värderingen per årsskiftet om 132 Mkr vilken ingick i första kvartalets redovisade realiserade värdeförändring. Under tredje kvartalet avtalades om försäljning av Lagern 4 med tillträde i december. Den senare transaktionen medför en liten resultateffekt som kommer att redovisas i fjärde kvartalet. Totalt uppgick realiserade värdeförändringar under perioden till 6 125 Mkr (4 452). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 4 076 Mkr (2 685) var under första halvåret till lika delar hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar som till minskade avkastningskrav. Under tredje kvartalet hänfördes den främst till stigande hyresnivåer. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,17 procent (4,36 vid årsskiftet). Vidare redovisades realiserade värdeförändringar om 132 Mkr avseende de två fastigheterna som såldes i februari respektive april. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 1 917 Mkr (1 072), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -63 Mkr (-81) varav -4 Mkr avsåg en engångspost avseende ett sedan tidigare avyttrat intressebolag. Resterande del avsåg huvudsakligen kapitaltillskott till Arenabolaget under perioden.

Under tredje kvartalet realiserades ett undervärde om 111 Mkr genom förtida stängning av ränteswapar. Samtidigt minskade undervärdet i derivatportföljen främst till följd av längre långräntor. Sammantaget uppgick realiserade och realiserade värdeförändringar i derivatportföljen till netto 141 Mkr (227). Räntenettot minskade till -371 Mkr (-383). Ökad belåning uppvägs av lägre snittränta.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 290 Mkr (1 134) motsvarande 77 procents överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (94). Förvaltningsresultatet uppgick till 873 Mkr (710). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 076 Mkr (3 312).

Segmentet Förädling genererade ett driftsöverskott om 99 Mkr (96) motsvarande 56 procents överskottsgrad (47). Förvaltningsresultatet uppgick till 22 Mkr (3). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 917 Mkr (1 767) motsvarande 97 procents avkastning på investerat kapital i projektportföljen.

Transaktionsresultatet i perioden inkluderade både realiserade och realiserade värdeförändringar och uppgick totalt till 220 Mkr (0). Realiserade värdeförändringar om 88 Mkr avsåg huvudsakligen inbetalning av en tilläggsköpeskilling.

Kvartal 3 i korthet

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 65 Mkr (140) och nettouthyrningen uppgick till 29 Mkr (102).
- Överskottsgraden uppgick till 77 procent (75).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 323 Mkr (264).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 847 Mkr (2 463) varav projekt 332 Mkr (418).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (0).
- Under kvartalet stängdes räntederivat med ett realiserat undervärde om -111 Mkr. Netto uppgick realiserade och realiserade värdeförändringar i derivatportföljen till 103 Mkr (71).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 090 Mkr (2 201).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep
Förvaltningsresultat	873	710
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	4 076	2 685
Bidrag Förvaltning	4 949	3 395
Förvaltningsresultat	22	3
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	1 917	1 767
Bidrag Förädling	1 939	1 770
Realiserade & realiserade värdeförändringar	220	0
Bidrag Transaktion	220	0
Totalt bidrag från verksamheten	7 108	5 165

152 Mkr

Nettouthyrning Jan-sep

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2017 och för balansposter per 31 december 2017.

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgivare utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden. Bolaget ser kapitalmarknaden som ett utmärkt komplement till bankfinansiering och per kvartalsskiftet uppgick andelen kapitalmarknadsfinansiering till 46 procent av den totala utestående skulden, inklusive företagscertifikat.

De räntebärande skulderna uppgick vid periodens slut till 25 435 Mkr (24 841), med en genomsnittlig ränta om 1,41 procent exklusive och 1,50 procent inklusive kostnader för outnyttjade kreditlöften. Outnyttjade kreditlöften uppgick till 4 049 Mkr.

I februari erhöll Fabege en extern kreditrating från Moody's, som gav en investment grade rating, Baa3 med stabil outlook. Reaktionerna blev mycket positiva och resulterade i en omedelbar prisseffekt på kapitalmarknaden. Moody's gjorde även en utvärdering av en av obligationerna inom det gröna MTN-programmet, vilken erhöll högsta betyg, GB1 (excellent).

Efterfrågan på Fabeges gröna obligationer har varit fortsatt hög och i maj utökades det gröna MTN-programmet från 5 000 Mkr till 8 000 Mkr. Under årets tredje kvartal har Fabege emitterat icke säkerställda gröna obligationer om totalt 1 600 Mkr med löptider om tre, fem och sju år. Per den sista september uppgick utestående obligationer till 6 000 Mkr. Räntan på obligationslån beräknas utan stiborgolv, vilket med nuvarande negativa stiborränta medför att finansieringskostnaden för närvarande blir mycket fördelaktig jämfört med vissa banklån. Utöver de gröna obligationerna hade Fabege på kapitalmarknaden även utestående säkerställda obligationer om totalt 2 811 Mkr via det delägda bolaget Svensk Fastighetsfinansiering AB (SFF), varav 2 386 Mkr var gröna obligationer.

Totalt uppgick andelen grön finansiering vid periodens slut till 59 procent av utestående lån. Samtliga Fabeges svenska bankfinansiärer ger möjlighet till grön finansiering, liksom kapitalmarknaden och Europeiska Investeringsbanken.

Fabege har även ett certifikatsprogram om 5 000 Mkr. Som ett led i vår strävan att förlänga skuldportföljens löptid har andelen utestående företagscertifikat successivt minskats och per kvartalsskiftet uppgick utestående belopp till 2 970 Mkr. Bolaget har tillgängliga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Per den 30 september uppgick den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 4,95 år och belåningsgraden till 39 procent (44). Kapitalbindningen avseende certifikatslån beräknas utifrån underliggande lånelöften.

Den genomsnittliga räntebindningstiden i Fabeges skuldportfölj uppgick till 3,4 år, inklusive effekter av derivatinstrument. I augusti förföll äldre ränteswapar om 1 500 Mkr och Fabege har under det tredje kvartalet inlett en omstrukturering av derivatportföljen genom att stänga ränteswapar med ett undervärde om 111 Mkr och ingå nya swapar på längre löptider. Fabeges derivatportfölj bestod därefter per 30 september av ränteswapar om totalt 11 200 Mkr, med förfall till och med 2028 och en fast årlig ränta mellan 0,24 och 2,08 procent före marginal. För 51 procent av Fabeges låneportfölj var räntan bunden, huvudsakligen med hjälp av räntederivat samt till en mindre del genom obligationer med fast ränta. Derivatportföljen marknadsvärderas och förändringen redovisas över resultaträkningen. Det bokförda undervärdet i portföljen uppgick per 30 september till 39 Mkr (332).

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 32 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under tredje kvartalet har räntor om totalt 6 Mkr (19) avseende projektfastigheter aktiverats.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR PER

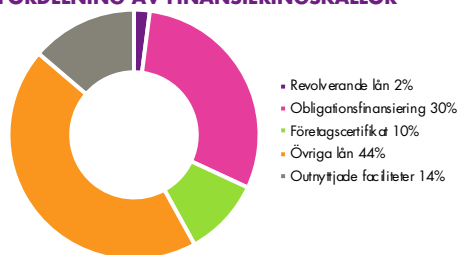
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	12 655	1,85	50
1-2 år	1 030	0,44	4
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	500	0,70	2
4-5 år	1 800	1,11	7
5-6 år	2 050	0,78	8
6-7 år	1 600	0,98	6
7-8 år	2 000	0,97	8
8-9 år	1 200	1,12	5
9-10 år	2 600	1,23	10
Totalt	25 435	1,41	100

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

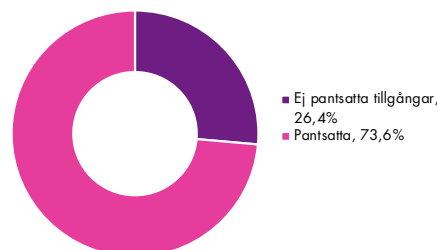
LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatsprogram	5 000	2 970
< 1 år	3 710	1 448
1-2 år	5 113	4 205
2-3 år	2 700	1 100
3-4 år	4 200	2 251
4-5 år	6 000	6 000
5-10 år	6 508	6 208
10-15 år	0	0
15-20 år	0	0
20-25 år	1 253	1 253
Totalt	34 484	25 435

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR



PANTSATTA TILLGÅNGAR, 2018-09-30



Moody's
investment grade
Baa3, stable outlook

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till – 988 Mkr (-1 187). I beloppet ingår upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar om 139 Mkr (0). Skatt beräknades med 22 procent på löpande beskattningsbart resultat. Till följd av beslutet om förändrad företagsbeskattning har den uppskjutna skatteskulden omräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2018 – 2020 har beräknats på de aktuella skattesatserna för respektive år. Sammantaget uppstod en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 455 Mkr då den uppskjutna skatteskulden värderades till den nya skattesatsen.

Förändrad skattelagstiftning

Förändrad företagsbeskattning

I juni beslutade regeringen att godkänna förslaget till förändrad företagsbeskattning. Beslutet innebär i korthet att ränteavdragen begränsas till 30 procent av skattemässigt Ebitda. Vidare sänks skattesatsen i två steg från dagens 22 procent till 21,4 procent från 2019 och till 20,6 procent från 2021. Vid beräkning av ränteavdraget ska eventuell avräkning mot förlustavdrag beaktas. De nya reglerna gäller från 1 januari 2019. För Fabege innebär beslutet att det skattemässiga resultatet ökar och att avräkning mot förlustavdrag kommer att ske i snabbare takt. Räknat på årets budgeterade utfall skulle förändringen ha inneburit en ökad uppskjuten skattekostnad om cirka 50 Mkr. Med stigande marknadsräntor ökar den negativa effekten (förutsatt i övrigt oförändrat kassaflöde).

Paketeringsutredningen

Ingen ny information har kommunicerats avseende det sedan tidigare aviserade förslaget om förändrad beskattning av fastighetstransaktioner, den så kallade paketeringsutredningen. Utredningens förslag och effekt på Fabege är helt avhängig framtida fastighetsförsäljningar. I balansräkningen finns en avsättning för uppskjuten skatt på fastigheter som vid kvartalsskiftet uppgick till cirka 7,0 Mdkr. Full belastning skulle öka den uppskjutna skatteskulden med ytterligare 1,2 Mdkr baserat på den nya skattesatsen om 20,6 procent. Redovisningsmässigt aktualiseras dock denna skuld först i takt med att de fastigheter den avser avyttras. Förslaget om förändrat uttag av transaktionsskatt (stämpelskatt) innebär att den latent stämpelskatten om 2 procent mest sannolikt får en direkt negativ effekt på fastighetsvärderingarna. För Fabege uppgår denna effekt till motsvarande 2 procent av aktuellt fastighetsvärde motsvarande 1,3 Mdkr. Remisstiden för förslaget löpte ut i september 2017.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 33 532 (28 011) Mkr och soliditeten till 51 procent (47). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 101 kr (85) baserat på antal aktier efter spliten. EPRA NAV uppgick till 120 kr per aktie (101) och EPRA NNNAV uppgick till 117 kr per aktie (99).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 897 Mkr (720). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -42 Mkr (-88). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -881 Mkr (-2 330), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med -262 Mkr (1 797). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med -288 Mkr (99) under perioden.

Höjda verksamhetsmål

Faberge har beslutat att höja två viktiga verksamhetsmål

- Avkastning projekt minst 50 procent
- Investeringsvolymen ska minst uppgå till 2 500 Mkr per år

Finansiella mål

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

- Belåningsgrad max 50 procent
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten ska på sikt uppgå till max 13,0 gånger.
- Soliditet lägst 35 procent.

120 kr/aktie

EPRA NAV 30 sep 2018

Avyttring av Lagern 4 i Solna

Försäljningen skedde i bolag med ett underliggande fastighetsvärde om 268 Mkr efter avdrag för latent skatt och ger en mindre resultateffekt vilken kommer att redovisas i fjärde kvartalet.

Fastigheten är bebyggd med en byggnad som tidigare innehållit kontor och som nu är ombyggd till skola, förskola och LSS-boende med Solna stad som hyresgäst. Råsunda Centralskola, öppnade för undervisning till skolstarten hösten 2018.



Verksamheten jan-sep 2018¹

Under året har trenden med stigande hyresnivåer och sjunkande avkastningskrav på Stockholms kontorsmarknad fortsatt. Detta i kombination med en hög investeringstakt i lönsam projektutveckling innebar en värdetillväxt på drygt 10 procent sedan årsskiftet.

Fastighetsbestånd och förvaltning

Fabeges verksamhet med förvaltning och förädling av fastigheter är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad. Den 30 september 2018 ägde Fabege 88 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 2,8 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 65,0 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 12,3 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 95 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 95 procent (95).

Under perioden tecknades 114 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 275 Mkr (296) varav 96 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 123 Mkr (106) medan nettouthyrningen var 152 Mkr (190). Hyreskontrakt om totalt 219 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 30 procent, vilket speglar den fortsatt starka hyresmarknaden under året. Återköpsgraden under perioden uppgick till 79 procent (86).

Förändringar i fastighetsbeståndet

2010 avyttrade Fabege ett fastighetsbestånd till Profi Fastigheter. Parterna avtalade om en tilläggsköpeskilling som fastställdes efter att detaljplanen för den aktuella fastigheten vunnit laga kraft. Tilläggsköpeskillingen om 211 Mkr betalades ut i början av året varav 83 Mkr redovisades som en realiserad värdeförändring i första kvartalet. Realiserad värdeförändring i andra kvartalet var hänförlig till tidigare genomförda affärer.

Under första halvåret avyttrades fastigheterna Uarda 6 och Resedan 3. I jämförelse med värderingen per årsskiftet innebar försäljningarna ett realiserat resultat om 132 Mkr vilket redovisades som en orealiserad värdeförändring under första kvartalet. Båda fastigheterna tillträdades under andra kvartalet. Under tredje kvartalet avtalades om försäljning av Lagern 4 med tillträde i december. Transaktionen medförde en mindre resultat effekt som kommer att redovisas i fjärde kvartalet. Sammantaget innebar transaktionerna en realiserad värdeförändring om 88 Mkr (0) samt orealiserade värdeförändringar om 132 Mkr (0).

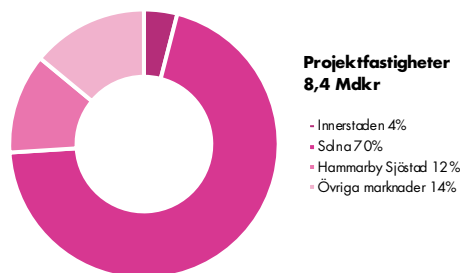
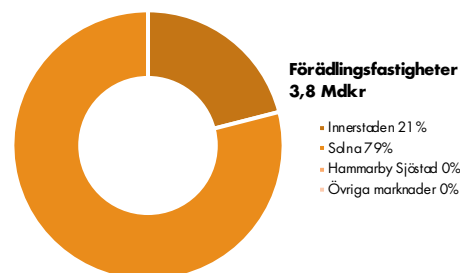
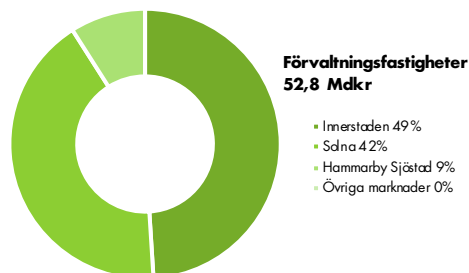
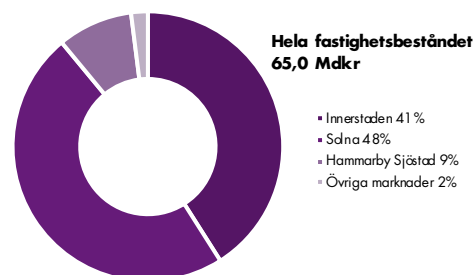
Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Inför halvårsskiftet externvärderades knappt 60 procent av portföljen. Cirka 20 procent av fastigheterna externvärderades under tredje kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 65,0 Mdkr (55,5).

Orealiserade värdeförändringar uppgick till 6 125 Mkr (4 452). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade något och uppgick till 4,17 procent (4,36 vid årsskiftet). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 4 208 Mkr (2 685) var främst hänförlig till högre hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav. I beloppet ingick 132 Mkr avseende orealiserade värdeförändringar i avyttrade fastigheter. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 1 917 Mkr (1 072) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

30 september 2018



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2017 och för balansposter per 31 december 2017.

Miljöcertifiering av fastigheter

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt Breeam-SE / Breeam-in-use. Fabeges nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, med miniminivå Very Good. Under innevarande år har arbetet med certifieringar intensifierats. Av Fabeges 88 fastigheter var 44 stycken certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 67 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd.

Gröna hyresavtal

Ett Grönt hyresavtal innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen. Materialval, förnybar el, flexibel utformning av lokalen och källsortering är exempel på åtaganden som kan omfattas av avtalet. Gröna hyresavtal är en viktig grund för miljöcertifiering av byggnaden. Fabeges mål är att Gröna hyresavtal ska utgöra minst 75 procent av total nytecknad yta. Under perioden uppgick andelen till 91 procent.

Grön finansiering

2016 lanserade Fabege världens första gröna MTN-program. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor på kapitalmarknaden och tillgång till fler finansieringsalternativ. Samtliga Fabeges svenska bankfinansiärer ger möjlighet till grön finansiering, liksom kapitalmarknaden och Europeiska Investeringsbanken. Målet är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön. Totalt uppgick andelen grön finansiering vid periodens slut till 59 procent av utestående lån.

Hälsosatsning

Medarbetare som mår bra, blir mer engagerade och har mer energi att ta hand om våra kunder. Därför satsar vi brett och långsiktigt på hälsa inom Fabege. Dels genom att bredda kunskapen inom ett brett spektrum av frågor som täcker alltifrån kost och träning till sömn och relationer, dels genom gemensam fysisk träning parat med tid för återhämtning. Vi vill att våra medarbetare ska ha en riktigt bra arbetsmiljö och ha tid och ork för livet som pågår utanför arbetet. Det ger goda prestationer.

Energiprestanda

Från en redan mycket låg nivå sattes 2014 målet att minska energiförbrukningen med ytterligare 20 procent till år 2020. Viktiga fokusområden i vår energistrategi är bland annat återvinning av kyla från serverrum, klimatskåtsåtgärder, förbättrad värmeåtervinning i ventilation och behovsanpassning med hjälp av digitalisering. Trots detta ser vi i år en ökning beroende på den extremt varma sommaren. Ökningen är i sin helhet relaterad till ett ökat kylbehov.

ESG NYCKELTAL

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Energiprestanda, kWh/kvm LOA	83	77	110
Miljöcertifiering, antal fastigheter	44	22	36
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	67	48	61
Gröna hyres avtal, %	91	87	96
Grön finansiering, %	59	35	47

Grön finansiering 59 procent

Välkänd 55-åring miljöcertifieras med högt betyg

Tidningshuset, eller för många Stockholmare mer känt som DN-skrapan, har genomgått en miljöcertifieringsprocess och fått bedömningen BREEAM-in-Use Very Good. Den kulturhistoriskt viktiga byggnaden har varsamt utvecklats av Fabege till ett modernt kontorshus med hög miljöprestanda och med ett i många fall spännande och överraskande innehåll.

"Det här ger energi framåt i vårt arbete att certifiera alla Fabeges fastigheter till årsskiftet", säger Sönke Leve, miljöcertifieringssamordnare på Fabege.



Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Förädling av fastigheter är en viktig del i Fabeges affärsmodell och ska ge ett väsentligt bidrag till koncernens resultat. Vår nya målsättning är en avkastning om minst 50 procent på investerat kapital. Vidare är målsättningen att certifiera all nybyggnation enligt BREEAM-SE.

Under perioden uppgick investeringarna till 2 354 Mkr (2 040) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 985 Mkr (1 632) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 97 procent.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 369 Mkr (408), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Avslutade projekt

I mars avslutades nybyggnationen av Pyramiden 4, Arenastaden och SEB flyttade in i den sista etappen under april. Fastigheten överfördes i slutet av första kvartalet till förvaltningsportföljen. I augusti färdigställdes skolan och förskolan i Lagers 4. Fastigheten har avyttrats med tillträde i december.

Större pågående projekt

Fyra av de stora projekten kommer att avslutas under innevarande år; Hörnan 1, Orgeln 7, Pelaren 1 och Signalen 3. Fastigheterna är delvis färdigställda och inflyttningar har skett under tredje kvartalet. Kvarvarande hyresgästanpassningar pågår inför kommande inflyttningar under fjärde kvartalet. Kvarvarande vakanser i Hörnan 1 och Orgeln 7 uppgick per 2018-09-30 till totalt 3 400 kvm. Upparbetat belopp avseende Hörnan 1 inkluderar mervärdesskatt som kommer att lyftas av projektet. Mer detaljer avseende respektive projekt framgår av projekttabellen på sidan 9.

Projektet avseende om- och tillbyggnad av Triåfabriken 9 i Hammarby Sjöstad pågår. Träskommen är färdigmonterad och nu pågår invändiga arbeten. Investeringen beräknas uppgå till 462 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 64 procent. Fastigheten beräknas stå klar för inflyttning under våren 2019.

Uppförandet av kontorsbyggnaden på Båtturen 2 i Hammarby Sjöstad löper på enligt tidplanen. För närvarande pågår inre arbeten med väggar, installationer etc. Investeringen beräknas uppgå till 186 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Goodbye Kansas med beräknad inflyttning i juni 2019.

Ombyggnadsprojektet avseende Paradiset 23, Västra Kungsholmen, har påbörjats med rivningsarbeten och projektering. Investeringen beräknas uppgå till 200 Mkr. Fastigheten som färdigställs för inflytt i slutet av 2019 är för närvarande uthyrd.

Investeringen avseende Bilias nya anläggning på fastigheten Stora Frösunda 2, Solna har startat med projektering och markarbeten. Totalentreprenör har upphandlats. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1,1 Mdkr och anläggningen ska stå klar till första kvartalet 2021.

Under andra kvartalet fattades beslut om investering avseende uppförande av hotell, long stay och kontor på fastigheten Nationalarenan 3, Solna. Den totala investeringen beräknas uppgå till 640 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Nordic Choice Hotels och beräknas stå klar för inflyttning under första kvartalet 2021. Projektet har påbörjats med inledande markarbeten.

Under sommaren fattades beslut avseende ombyggnation av Fortet 2. Ombyggnadsprojektet avser anpassning för hotell, longstay, coworking och restaurang. Investeringen beräknas uppgå till 120 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till KOM Hotell som ägs av KFUM Central. Arbetet med projektering har påbörjats.

Under fjärde kvartalet 2017 fattades beslut om investering avseende en kommande ombyggnation av Fräsaren 12 i Solna Business Park för hyresgästanpassning till Skolverket med inflyttning i fjärde kvartalet 2019. Investeringen beräknas uppgå till 170 Mkr. Projektet kommer att påbörjas i samband med att ICA lämnar lokalerna i december 2018.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2018

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2018
Ingående verkligt värde 2018-01-01	57 889
Fastighetsförvärv	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 354
Orealiserade värdeförändringar	6 125
Försäljning, utrangering och övrigt	-1 344
Utgående verkligt värde 2018-09-30	65 024

GENOMSnittligt AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE JAN-SEP 2018

Område	Genomsnittligt Avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,94
Solna	4,32
Hammarby Sjöstad	4,57
Genomsnittlig avkastning	4,17

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR JAN-SEP 2018

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Uarda 6	Arenastaden	Kontor	17 139
Kvartal 2			
Resedan 3	Vasastan	Kontor	3 480
Kvartal 3			
Lagers 4	Råsunda	Skola	5 100
Kvartal 4			
Totalt fastighetsförsäljningar			
			25 719

¹ Fastigheten Lagers 4 tillträd under Q4-2018.

FASTIGHETSFÖRVARV JAN-SEP 2018

Inga förvärv har genomförts under 2018.

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 450 Mkr exklusive markköpet. För närvarande pågår projektering av garage samt bostäder i etapp 1 som omfattar 69 lägenheter. Försäljningsgraden i etapp 1 uppgår till 71 procent. Etapp 2 och 3 omfattar totalt ytterligare 207 lägenheter. Försäljning och produktionsstart av etapp 2 beräknas ske under senhösten. Projektet externfinansieras med byggnadskreditiv. Resultatavräkning kommer att ske först mot slutet av projektet.

I augusti fattades beslut om utveckling av fastigheten Lagern 3, Råsunda till bostadsrätter. Projektet kommer att drivas tillsammans med TB-gruppen i ett 50/50 procent delägt bolag. Fastigheten som ägs av Fabege kommer under fjärde kvartalet att säljas till det gemensamägda utvecklingsbolaget. Transaktionen innebär idagsläget en vinst om 98 Mkr vilken kommer att redovisas i samband med att projektet färdigställs. Investeringen beräknas uppgå till 240 Mkr exklusive markköpet.

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

97 % Avkastning projekt

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

30 september 2018

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Hörnån 1	Kontor	Solna	Q3-2018	16 400	97%	51	1 033	530	564
Orgeln 7	Kontor/Butik	Sundbyberg	Q4-2018	38 500	95%	120	2 178	1 070	955
Pelaren 1	Kontor	Globen	Q4-2018	21 300	99%	69	1 133	796	623
Signalen 3	Kontor	Arenastaden	Q4-2018	31 300	100%	95	1 565	1 123	797
Triåfabriken 9	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	16 700	64%	54	643	462	226
Båtturen 2 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	5 200	100%	18	203	186	72
Paradiset 23 (del av)	Kontor	Stadshagen	Q4-2019	6 900	0%	24	189	200	18
Fortet 2	Kontor	Arenastaden	Q1-2020	7 533	100%	20	192	120	2
Stora Frösunda (del av)	Kontor	Arenastaden	Q1-2021	44 400	100%	60	181	1 100	28
Nationalarenan 3	Kontor	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	50	179	640	4
Summa				207 333	93%	561	7 496	6 227	3 289
Övriga Mark- och projektfastigheter							1 115		
Övriga Förädlingsfastigheter							3 647		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							12 258		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 september 2018.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 561 Mkr (fullt uthyrd) från 133 Mkr i löpande årshyra per 30 september 2018.

³ I uthyrningsbar yta för fastigheten Stora Frösunda 2 (del av) avser ca 28 800 kvm garageyta.

BYGGRÄTTER

30 september 2018

Kommersiella, kvm	Bostäder, kvm	
Innerstaden	41 000 Innerstaden	19 000
Solna	247 000 Solna	253 000
Hammarby Sjöstad	43 000 Hammarby Sjöstad	-
Övriga	97 000 Övriga	-
Summa	428 000 Summa	272 000
Laga kraft, %	35 Laga kraft, %	33
Bokfört värde, kr/kvm	3 000 Bokfört värde, kr/kvm	8 000

FASTIGHETSBESTÄNDET

30 september 2018

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	60	1 015	52 766	2 546	95
Förädlingsfastigheter ¹	8	103	3 828	109	84
Mark och projektfastigheter ¹	20	64	8 430	151	96
Summa	88	1 182	65 024	2 806	95
Varav Innerstaden	28	390	26 942	1 167	95
Varav Solna	46	672	31 409	1 351	96
Varav Hammarby Sjöstad	11	105	5 505	242	88
Varav Övriga	3	15	1 168	46	100
Summa	88	1 182	65 024	2 806	95

¹ Se definitioner på sidan 21.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 162 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 september 2018) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

	2018 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-sep
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 686	178		1 864	1 482	206		1 688
Fastighetskostnader	-396	-79		-475	-384	-110		-458
Driftsöverskott	1 290	99	0	1 389	1 134	96	0	1 230
Överskottsgrad, %	77%	56%		75%	77%	47%		73%
Central administration	-50	-10		-60	-42	-11		-53
Räntenetto	-305	-66		-371	-301	-82		-383
Resultatandelar i intressebolag	-62	-1		-63	-81	0		-81
Förvaltningsresultat	873	22	0	895	710	3	0	713
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	88	88	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	4 076	1 917	132	6 125	2 685	1 767		4 452
Resultat före skatt per segment	4 949	1 939	220	7 108	3 395	1 770	0	5 165
Värdeförändringar räntederivat och aktier				145				224
Resultat före skatt				7 253				5 389
Fastigheter, marknadsvärde	52 766	12 258		65 024	43 119	12 390		55 509
Uthyrningsgrad, %	95%	93%		95%	94%	93%		94%

¹ Se definitioner på sid 21

Omklassificering 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 inklusive skatt är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Ny satsning i södra Stockholm

Ett konsortium som idag består idag av Fabege och WA-fastigheter har tecknat en avsiktsförklaring med Huddinge kommun att utveckla Flemingsberg till internationell affärs- och forskningshubb. Visionen och viljan är att skapa en plats med 50 000 boende, 50 000 arbetande och 50 000 besökare. Redan idag har området Södertörns högskola, världsledande forskning, myndigheter och företag. Här finns mycket goda förutsättningar att skapa en levande och dynamisk stadsdel.



Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belånings-grad, %
+1	507	50,9%	38,7%
0	0	50,7%	39,1%
-1	-507	50,4%	39,5%

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

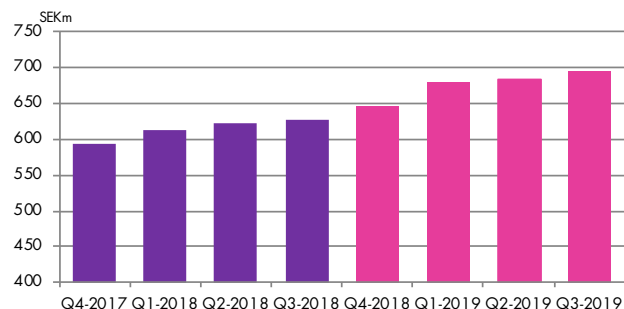
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	25,1
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	25,4
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	28,0
Fastighetskostnader	1%	6,2
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	77 / 36
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	254,3

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

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

HYRESINTÄKTER – TILLVÄXT KOMMANDE FYRA KVARTAL



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

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2018	313 906	314	12%
2019	473 680	474	18%
2020	524 075	524	20%
2021	301 722	302	11%
2022	192 334	192	7%
2023+	737 544	738	28%
Kommersiellt	2 543 261	2 544	96%
Bostadsavtal	12 090	12	0%
Garage- och parkering	106 443	106	4%
Totalt	2 406	2 662	100%

STÖRSTA KUNDER

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB	7%	2037
Telia Company	5%	2031
Skatteverket	4%	2020
ICA Fastigheter Sverige AB	3%	2018
Migrationsverket	2%	2028
Hi3G Access AB	2%	2028
Carnegie Investment Bank AB	2%	2019
Telenor AB	1%	2028
Svea Ekonomi AB	1%	2023
COOP Sverige Fastigheter AB	1%	2020
Summa	28%	

¹Andel av kontrakterad hyra

Personal

Vid periodens slut var 180 personer (162) anställda i Fabekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 191 Mkr (155) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 1 946 Mkr (121).

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

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2018 förnyade styrelsens mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Inga återköp har genomförts under perioden.

Händelser efter balansdagen

I början av oktober avyttrades byggrätten Skeppshandeln 2, Hammarby sjöstad för en köpeskilling om 47 Mkr. Transaktionen gav ingen resultat-effekt. I övrigt har inga väsentliga händelser efter balansdagen skett.

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 2017 (sidorna 57–61).

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 2017. 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 2017 (sidorna 57–61).

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2017. 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 på sikt uppgå till max 13 gånger.

Säsongsvariationer

Kostnader för drift och underhåll av fastigheter är föremål för säsongsvariationer. Kalla och snörika vintrar innebär exempelvis högre kostnader för uppvärmning och snöröjning, och varma somrar innebär högre kostnader för nedkylning. Aktiviteten på hyresmarknaden är säsongsberoende. Normalt görs fler affärsavslut under andra och fjärde kvartalet, vilket medför att nettouthyrningen under dessa kvartal ofta är högre.

Marknadsutsikter

Såväl fastighets- som hyresmarknad är fortsatt starka. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling under 2018. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat samtidigt som projektverksamheten fortsätter att skapa värden. Fabege är väl positionerat för att tillvarata kommande affärsmöjligheter.

Redovisningsprinciper

Faberge upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 9 och IFRS 15. Nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2018 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter. Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer, samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya redovisningsprinciper fr.o.m. 1 januari 2018

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

Övergången till IFRS 15 tillämpas från 2018 och medför att intäkter från avtal med kunder, dvs. serviceintäkter så som vidaredebitering av värme, el med mera ska separeras från hyresintäkter (inklusive vidaredebitering av fastighetsskatt) och serviceintäkter såsom vidaredebitering av värme, el med mera. Fabeges intäkter består till övervägande del av hyresintäkter och någon uppdelning mellan hyresintäkter och serviceintäkter sker därför inte.

Fastighetstransaktioner ska enligt IFRS 15 som huvudregel redovisas vid tillträde, vilket är en skillnad från tidigare redovisningsprinciper då de normalt sett redovisades på kontraktsdagen.

IFRS 9 Finansiella instrument

IFRS 9 ersätter IAS 39 den första januari 2018. Standarden inför nya principer för klassificeringen av finansiella tillgångar, för säkringsredovisning och för kreditreserveringar. Den enskilt största posten inom ramen för IFRS 9 avser derivat som fortsatt redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. IFRS 9 innebär också att principerna för reservering för kreditförluster ska bygga på en uppskattning av förväntade förluster. Då kreditförlusterna är mycket små har inte övergången fått någon väsentlig påverkan på Fabeges finansiella rapportering.

IFRS 16 Leasingavtal

Standarden ersätter IAS 17 med tillämpning från 1 januari 2019 och innebär bland annat att leasetagare ska redovisa hyresavtal i balansräkningen. Som hyresvärd och leasegivare bedöms förändringen inte påverka Fabeges redovisning. Standarden omfattar även redovisning av tomtrattsavtal och effekten på Fabeges redovisning är under utredning men bedöms inte få någon väsentlig effekt på den finansiella rapporteringen.

Stockholm 18 oktober 2018



CHRISTIAN HERMELIN

Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2018 till 30 september 2018. 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 18 oktober 2018

Deloitte AB

Kent Åkerlund

Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

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

Ägare

Den 30 september 2018 hade Fabege totalt 38 856 kända aktie-ägare. De 15 största ägarna kontrollerade 45,3 procent av antalet aktier och röster.

Utdelningspolicy

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

Antal aktier

Vid årsstämman 9 april 2018 beslutades det om en uppdelning av aktier ("split") med villkor 2:1. Spliten medför att antalet aktier i Fabege AB (publ) ökade från 165 391 572 till 330 783 144. De nya aktierna registrerades på aktieägarnas konton den 30 april 2018.

ÄGARFÖRDELNING

2018-09-30	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson med familj, privat och via bolag	51 021 650	15,4	15,4
BlackRock	14 658 395	4,4	4,4
Fjärde AP-fonden	12 660 164	3,8	3,8
Länsförsäkringar Fonder	12 007 160	3,6	3,6
Investment AB Öresund	10 945 000	3,3	3,3
Vanguard	8 729 884	2,6	2,6
Mats Qviberg med familj	7 495 736	2,3	2,3
E.N.A City AB	6 100 500	1,8	1,8
Swedbank Robur Fonder	4 377 739	1,3	1,3
Handelsbanken Fonder	4 304 962	1,3	1,3
TR Property Investment Trust	3 969 343	1,2	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	3 840 000	1,2	1,2
Principal Global Investors	3 666 170	1,1	1,1
Folksam	3 428 010	1,0	1,0
AFA Försäkringar	3 315 611	1,0	1,0
Totalt 15 största aktieägare	150 520 324	45,3	45,3
Övriga	180 262 820	54,7	54,7
Totalt antal utestående aktier	330 783 144	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0	100,0

* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare

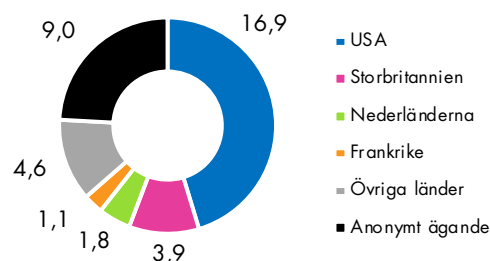
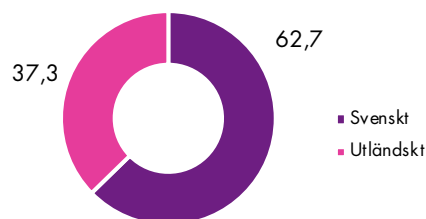
OMSÄTTNING OCH HANDEL, JUL-SEP 2018

	Fabege	Large Cap Nasdaq Stockholm (genomsnitt)
Lägst kurs, kr	105,62	-
Högst kurs, kr	131,70	-
VWAP, kr	123,13	-
Daglig snittomsättning, kr	74 530 698	112 833 033
Antal omsatta aktier, st	39 345 595	-
Snitt antal omsatta aktier, st	605 317	-
Snitt antal avslut/dag, st	2 184	2 124
Snittvärde per avslut, kr	34 125	38 291
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,18	0,25

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

FÖRDELNING AV ÄGANDE, 2018-09-30

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	92 479 064	28,0
Svenska institutionella ägare	87 201 447	26,4
Övriga ägare	72 302 175	21,9
Svenska privatpersoner	49 048 843	14,8
Anonymt ägande	29 751 615	9,0
Totalt	330 783 144	100



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec	Rullande 12 okt-sep
Hysesintäkter ¹	627	580	1 864	1 688	2 280	2 456
Fastighetskostnader	-146	-145	-475	-458	-600	-617
Driftsöverskott	481	435	1 389	1 230	1 680	1 839
Överskottsgrad, %	77%	75%	75%	73%	74%	75%
Central administration	-21	-17	-60	-53	-74	-81
Räntenetto	-114	-127	-371	-383	-509	-497
Resultatandelar i intressebolag	-23	-27	-63	-81	-105	-87
Förvaltningsresultat	323	264	895	713	992	1 174
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	88	0	0	88
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	847	2 463	6 125	4 452	6 095	7 768
Orealiserade värdeförändringar räntederivat ²	103	71	141	227	268	182
Värdeförändringar aktier	4	0	4	-3	-4	3
Resultat före skatt	1 277	2 798	7 253	5 389	7 351	9 215
Aktuell skatt	-1	-1	-1	-1	-1	-1
Uppskjuten skatt	-186	-596	-987	-1 186	-1 718	-1 519
Periodens/Årets resultat	1 090	2 201	6 265	4 202	5 632	7 695
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						0
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	0	-	-15	-15
Periodens/Årets totalresultat	1 090	2 201	6 265	4 202	5 617	7 680
Periodens totalresultat hänförligt till:						
moderbolagets aktieägare	1 090	2 201	6 265	4 202	5 617	7 680
innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Resultat per aktie, kr ³	3:29	6:65	18:94	12:70	17:03	33:84
Totalresultat per aktie, kr ³	3:29	6:65	18:94	12:70	16:98	33:77
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 91 Mkr, motsvarande 5% av totala hyresintäkter för perioden januari - september 2018.

² Varav 111 MSEK är realiserade värdeförändringar

³ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2:1, enligt årsstämmebeslut 9 april 2018. Antal aktier samt genomsnittligt antal aktier i tidigare perioder har justerats för ökad jämförbarhet.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	65 024	55 509	57 889
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	3	4
Finansiella anläggningstillgångar	409	495	342
Omsättningstillgångar	549	586	647
Kortfristiga placeringar	154	152	153
Likvida medel	61	161	349
Summa tillgångar	66 200	56 906	59 384
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	33 532	26 597	28 011
Uppskjuten skatt	5 991	4 455	4 988
Övriga avsättningar	229	216	234
Räntebärande skulder ¹	25 435	24 436	24 841
Derivatinstrument	39	332	291
Ej räntebärande skulder	974	870	1 019
Summa eget kapital och skulder	66 200	56 906	59 384

¹ Varav kortfristiga 4 418 Mkr (8 723)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Eget kapital	Varav hänförligt till moderbolagets aktieägare	Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande
Eget kapital 2017-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	23 001	23 001	-
Kontantutdelning	-662	-662	-
Förvärvad minoritetsandel	55		55
Periodens resultat	5 632	5 632	0
Övrigt totalresultat	-15	-15	-
Eget kapital 2017-12-31	28 011	27 956	55
Kontantutdelning	-744	-744	-
Periodens resultat	6 265	6 265	0
Övrigt totalresultat	-	-	-
Eget kapital 2018-09-30	33 532	33 477	55

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	1 388	1 230	1 680
Central administration	-60	-53	-74
Återläggning avskrivningar	0	0	1
Erhållen ränta	7	28	9
Erlagd ränta	-437	-485	-624
Betald inkomstskatt	-1	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	897	720	992
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-44	210	40
Förändring av kortfristiga skulder	2	-298	-249
Summa förändring av rörelsekapital	-42	-88	-209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	855	632	783
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 354	-1 979	-2 676
Förvärv av fastigheter	0	-1 314	-1 314
Avyttring av fastigheter	1 589	1 330	1 439
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-116	-367	-146
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-881	-2 330	-2 697
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-744	-662	-662
Förändring räntebärande skulder	593	2 459	2 863
Realiserad värdeförändring derivat	-111	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-262	1 797	2 201
Periodens kassaflöde	-288	99	287
Likvida medel vid periodens början	349	62	62
Likvida medel vid periodens slut	61	161	349

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella ²	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	17,7	15,7	15,8
Avkastning på eget kapital, %	27,1	22,6	22,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,1	3,2
Soliditet, %	51	47	47
Beläningsgrad fastigheter, %	39	44	43
Skuldkvot, ggr	14,5	15,8	15,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,9	0,9
Aktierelaterade ^{1 2}			
Resultat per aktie, kr ³	18:94	12:70	17:03
Totalresultat per aktie, kr	18:94	12:70	16:98
Eget kapital per aktie, kr	101	81	85
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2:59	1:91	2:37
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330 783	330 783
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	88	90	90
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	65 024	55 509	57 889
Uthyrbar yta, kvm	1 182 000	1 148 000	1 136 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	12,9	11,1	15,0
Överskottsgrad, %	75	73	74

¹ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2: 1, enligt årsstämmbeslut 9 april 2018. Antal aktier samt genomsnittligt antal aktier i tidigare perioder har justerats för ökad jämförbarhet.

² Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, för definitioner se sid 21

³ Definitionen enligt IFRS

EPRA NYCKELTAL

	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
EPRA Earnings (förv. Res. Efter betald skatt), mkr	794	653	901
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2:40	1:98	2:72
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), mkr	39 562	31 384	33 290
EPRA NAV, kr/aktie	120	95	101
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), mkr	38 823	30 682	32 676
EPRA NNNAV, kr/aktie	117	93	99
EPRA Vakansgrad, %	5	6	6

DERIVATINSTRUMENT

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2018 30 sep	2017 31 dec	2018 30 sep	2017 31 dec
IFRS, nivå 3, Mkr				
Ingående värde	-66	-218	-66	-218
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar	0	117	0	117
Förfall	66	35	66	35
Utgående värde	0	-66	0	-66
Bokfört värde	0	-66	0	-66

¹ Avser derivatinstrument som bolaget innehade vid året ingång och som förfallit under perioden.

UPPSKJUTEN SKATT

	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
- underskottsavdrag, Mkr	-928	-952	-1 066
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	6 958	5 496	6 124
- derivatinstrument, Mkr	-39	-73	-64
- övrigt, Mkr	0	-16	-6
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	5 991	4 455	4 988

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 på sikt uppgå till max 13 gånger

	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	33 532	26 597	28 011
Balansomslutning, Mkr	66 200	56 906	59 384
Soliditet	51%	47%	47%

	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	25 435	24 436	24 841
Bokfört värde fastigheter, Mkr	65 024	55 509	57 889
Belåningsgrad fastigheter	39%	44%	43%

	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Skuldkvot			
Driftöverskott, Mkr	1 839	1 612	1 680
Central administration, Mkr	-81	-70	-74
Summa, Mkr	1 758	1 542	1 606
Räntebärande skulder, Mkr	25 435	24 436	24 841
Skuldkvot, ggr	14,5	15,8	15,5

	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Räntetäckningsgrad			
Driftöverskott, Mkr	1 389	1 230	1 680
Central administration, Mkr	-60	-53	-74
Summa, Mkr	1 329	1 177	1 606
Räntenetto, Mkr	-371	-383	-509
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,1	3,2

	2018 jul-sep	2017 jul-sep	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, Mkr	1 090	2 201	6 265	4 202	5 632
Genomsnittligt kapital, Mkr	32 988	25 497	30 772	24 800	25 507
Avkastning på eget kapital	13,2%	34,5%	27,1%	22,6%	22,1%

	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Totalavkastning fastigheter					
Driftöverskott, Mkr	481	435	1 389	1 230	1 680
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	847	2 463	6 213	4 452	6 095
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	64 177	53 045	58 899	51 056	51 794
Totalavkastning fastigheter, %	2,1%	5,5%	12,9%	11,1%	15,0%

EPRA NAV & EPRA NNAV	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Eget kapital, Mkr	33 532	26 597	28 011
Återläggning räntederivat, Mkr	39	332	291
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	5 991	4 455	4 988
Summa, Mkr	39 562	31 384	33 290
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8	330,8
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) kr per aktie	120	95	101
Avdrag av räntederivat	-39	-332	-291
Avdrag av verklig uppskjuten skatt ¹	-700	-370	-323
EPRA NNAV (kortsiktigt substansvärde)	38 823	30 682	32 676
EPRA NNAV (kortsiktigt substansvärde) per aktie, kr	117	93	99

¹ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2: 1, enligt årsstämmbeslut 9 april 2018. Antal aktier samt genomsnittligt antal aktier i tidigare perioder har justerats för ökad jämförbarhet.

EPRA EPS	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	895	713	992
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-435	-443	-580
Summa, Mkr	460	271	412
Nominell skatt (22%), Mkr	101	60	91
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	794	653	901
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8	330,8
EPRA EPS, kr per aktie	2,40	1,98	2,72

¹ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2: 1, enligt årsstämmbeslut 9 april 2018. Antal aktier samt genomsnittligt antal aktier i tidigare perioder har justerats för ökad jämförbarhet.

EPRA Vakansgrad	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	145	158	153
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	2 806	2 558	2 594
EPRA Vakansgrad, %	5%	6%	6%

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 388 Mkr (340) samt övrigt 0 (0).

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Fastigheten Pyramiden 4 omklassificerades till förvaltningsfastighet vid utgången av första kvartalet. Fastigheten Fortet 2 omklassificerades under andra kvartalet från förädlingsfastighet till projektfastighet.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 jan-sep	2017 jan-sep	2017 jan-dec
Intäkter	191	155	203
Kostnader	-309	-173	-257
Finansnetto	1 923	-85	-147
Resultatandel intressebolag	-4	0	0
Värdeförändringar räntederivat	141	227	268
Värdeförändringar aktier	4	-3	-4
Bokslutsdisposition	-	-	79
Resultat före skatt	1 946	121	142
Aktuell skatt	0	0	0
Uppskjuten skatt	-430	-50	-32
Periodens resultat	1 516	71	110

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 30 sep	2017 30 sep	2017 31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	39 724	39 871	40 721
varav fordringar hos koncernföretag	39 776	29 516	40 402
Omsättningstillgångar	53	83	85
Likvida medel	0	161	347
Summa tillgångar	52 293	52 631	53 669
Eget kapital	10 901	10 090	10 129
Avsättningar	60	-4	4
Långfristiga skulder	37 431	33 690	36 724
varav skulder till koncernföretag	18 328	20 742	21 252
Kortfristiga skulder	3 901	8 855	6 812
Summa eget kapital och skulder	52 293	52 631	53 669

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2018				2017			
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Hysesintäkter	627	623	614	592	580	562	546	532
Fastighetskostnader	-146	-154	-175	-142	-145	-146	-167	-150
Driftsöverskott	481	469	439	450	435	416	379	382
Överskottsgrad	77%	75%	71%	76%	75%	74%	69%	72%
Central administration	-21	-21	-18	-21	-17	-17	-19	-17
Räntenetto	-114	-131	-126	-126	-127	-123	-133	-129
Resultatandelar i intressebolag	-23	-19	-21	-24	-27	-43	-11	-402
Förvaltningsresultat	323	298	274	279	264	233	216	-166
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	5	83	0	0	0	0	309
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	847	2 578	2 700	1 643	2 463	1 156	833	3 136
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	103	-2	40	41	71	67	89	230
Värdeförändringar aktier	4	0	0	-1	0	0	-3	5
Resultat före skatt	1 277	2 879	3 097	1 962	2 798	1 456	1 135	3 514
Aktuell skatt	-1	0	0	0	-1	0	-	-89
Uppskjuten skatt	-186	-243	-558	-532	-596	-337	-253	-664
Periodens resultat	1 090	2 636	2 539	1 430	2 201	1 119	882	2 761

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

SEKm	2018				2017			
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Tillgångar								
Fastigheter	65 024	63 391	61 375	57 889	55 509	52 464	50 832	47 842
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	3	3	4	3	2	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	409	424	400	342	495	497	360	516
Omsättningstillgångar	549	481	728	647	586	636	647	1 687
Kortfristiga placeringar	154	153	153	153	152	142	142	114
Likvida medel	61	67	0	349	161	19	24	62
Summa tillgångar	66 200	64 519	62 659	59 384	56 906	53 760	52 007	50 223
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	33 532	32 443	30 551	28 012	26 597	24 396	23 277	23 002
Uppskjuten skatt	5 991	5 789	5 546	4 988	4 455	3 859	3 521	3 271
Övriga avsättningar	229	229	235	233	216	216	218	215
Räntebärande skulder	25 435	24 947	25 194	24 841	24 436	23 886	22 548	21 978
Derivatinstrument	39	254	251	291	332	402	470	559
Ej räntebärande skulder	974	857	882	1 019	870	1 001	1 973	1 198
Summa eget kapital och skulder	66 200	64 519	62 659	59 384	56 906	53 760	52 007	50 223

NYCKELTAL

	2018				2017			
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Finansiella²								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,5	21,3	23,7	16,4	23,1	13,4	11,2	33,3
Avkastning på eget kapital, %	13,2	16,7	34,7	20,9	34,5	18,8	15,2	51,1
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,0	3,4	3,3	3,4	3,3	3,2	2,7	2,8
Soliditet, %	51	50	49	47	47	45	45	46
Belåningsgrad fastigheter, %	39	39	41	43	44	46	44	46
Skuldkvot, ggr	14,5	14,5	15,1	15,5	15,8	15,8	15,5	15,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	1,0	1,0	1,0
Aktierelaterade^{1 2}								
Periodens resultat per aktie, kr ³	3:29	7:97	7:67	4:32	6:65	3:38	2:67	8:35
Eget kapital per aktie, kr	101	98	93	85	80	74	70	70
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:23	1:62	-0:27	0:45	-3:88	0:12	5:67	0:87
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	95	95	94	94	94	94	93	94
Totalavkastning fastigheter, %	2,1	4,9	5,5	3,7	5,5	3,1	2,5	8,6
Överskottsgrad, %	77	75	72	76	75	74	69	72

¹ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2: 1, enligt årsstämmbeslut 9 april 2018. Antal aktier samt genomsnittligt antal aktier i tidigare perioder har justerats för ökad jämförbarhet.

² Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. För definitioner se sid 21

³ 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 delårsboksut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongvariationer.

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÄNINGSGRAD, 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 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 NAV – LÅNGSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

EPRA NNNAV – KORTSIKTIGT SUBSTANSVÄRDE

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

EPRA VAKANSGRAD

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER*

Fastigheter i löpande och aktiv förvaltning.

FÖRÄDLINGSFASTIGHETER*

Fastigheter med pågående eller planerad om- eller tillbyggnad som väsentligt påverkar fastighetens driftöverskott. Driftöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

HYRESVÄRDE*

Kontraktsvärde samt bedömd årshyra för outhyrda lokaler efter rimlig generell upprustningsinsats.

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE*

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflyt.

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 minus central administration i förhållande till räntenettot (räntekostnader minus ränteeinkanter).

SKULDKVOT

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

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

VERKLIG UPPSKJUTEN SKATT

Bedömd verklig uppskjuten skatt har beräknats till ca 4 procent baserat på en diskonteringsränta om 3 procent. Vidare har antagits att 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*

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

Per den 30 september 2018 ägde Fabège 88 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 65,0 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 2,8 Mdkr.

Affärsidé

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

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

Affärsmodell

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

Strategi för tillväxt

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

Attraktiva lägen ger låg vakans i förvaltningsbiståndet. Moderna fastigheter möjliggör flexibla lösningar och attraherar kunder. Med samlade bestånd och en stark lokal närvaro blir investeringar som höjer attraktionen för området till nytta för många av Fabeges kunder.

Värdedrivande faktorer

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

Stockholm växer

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

Förändrad efterfrågan

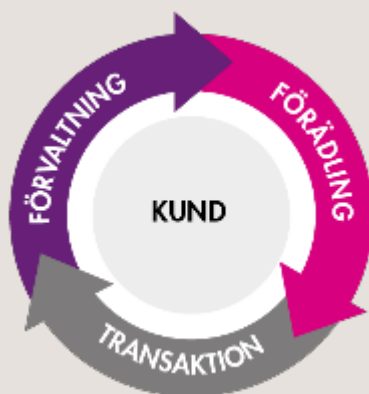
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Lägre vakansgrad i Stockholms innerstad och stärkt ekonomiskt klimat har historiskt medfört stigande hyror.

Hållbar stadsutveckling

Hållbarhetsfrågor får allt större betydelse, både när det gäller enskilda fastigheter och hela områden. Det finns ett ökat intresse för miljöhänsyn avseende såväl materialval som energisparande åtgärder. Efterfrågan ökar på lokaler i områden med en bra mix av kontor, handel, service och bostäder, samt goda kommunikationer och miljöengagemang.



FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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

KALENDER

Delårsrapport jan-sep 2018	18 oktober 2018, klockan 08:00
Bokslutskommuniké 2018	5 februari 2019, klockan 12:00
Årsstämma 2019	2 april
Delårsrapport jan-mar 2019	12 april 2019, klockan 08:00
Delårsrapport jan-jun 2019	5 juli 2019, klockan 08:00
Delårsrapport jan-sep 2019	21 oktober 2019, klockan 08:00

PRESSMEDDELANDEN UNDER TREDJE KVARTALET 2018¹

2018-07-06	Delårsrapport jan – juni 2018
2018-07-06	Fabege hyr ut 3 100 kvm till Tustly Group AB i city
2018-08-09	Fabege säljer Lagern 4 i Solna
2018-08-13	Flemingsberg ska utvecklas till ett nytt internationellt affärscentrum – Stockholm South Business District
2018-08-24	SHH bostad och Fabege byggstartar i Kista
2018-09-03	Fabege tecknar avtal i city
2018-09-04	Fabege hyr ut 2 000 kvm i Hammarby Sjästad till Hyper Island
2018-09-06	Fabege och TB-Gruppen utvecklar 130 bostäder i Råsunda
2018-09-19	Fabeges valberedning inför årsstämman 2019

¹ Inklusive regulatoriska och icke-regulatoriska pressmeddelanden under perioden.

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns mer information om Fabege och dess verksamhet. Där finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar rapporten den 18 oktober 2018.



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör
Tel: +46 (0) 8 555 148 25,
+46 (0) 733-87 18 25



ÅSA BERGSTRÖM
vVD, ekonomi- och finanschef
Tel: +46 (0)8 555 148 29,
+46 (0)706 66 13 80

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

Fabege