

2018

Q4

Sammandrag, Mkr

	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hysesintäkter	653	592	2 517	2 280
Driftsöverskott	486	450	1 875	1 680
Förvaltningsresultat	351	279	1 246	992
Resultat före skatt	1 850	1 962	9 103	7 351
Resultat efter skatt	1 432	1 430	7 699	5 632
Överskottsgrad, %	74	76	74	74
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	39	43
EPRA NAV, kr per aktie	-	-	125	101

Januari – december 2018¹

- Hysesintäkterna ökade till 2 517 Mkr (2 280) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter och ökade hyresnivåer vid omförhandlingar. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 10 procent (9,5).
- Driftsöverskottet ökade till 1 875 Mkr (1 680). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 13 procent (13).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74)
- Förvaltningsresultatet ökade till 1 246 Mkr (992).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 7 838 Mkr (6 095) och på räntederivat till 16 Mkr (268).
- Årets resultat före skatt uppgick till 9 103 Mkr (7 351).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 7 699 Mkr (5 632), motsvarande 23:28 kr per aktie (17:03).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 159 Mkr (244). Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 29 procent (26).
- Soliditeten uppgick till 51 procent (47) och belåningsgraden uppgick till 39 procent (43).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2:65 kr per aktie (2,25)².

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

² Justering efter split 2:1.

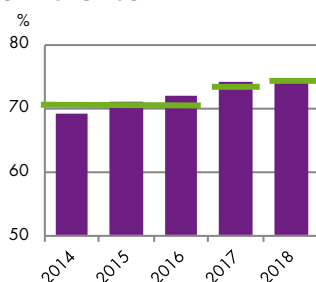


Christian Hermelin, VD

Stark avslutning på ett framgångsrikt år

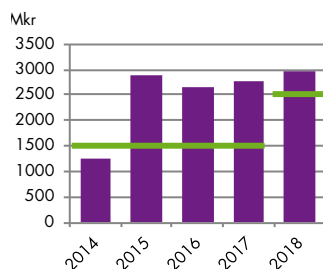
Växande kassaflöde, stigande hyror och fortsatt värdeskapande projektutveckling lade grunden för ytterligare ett år med starkt resultat.

ÖVERSKOTTSGRAD



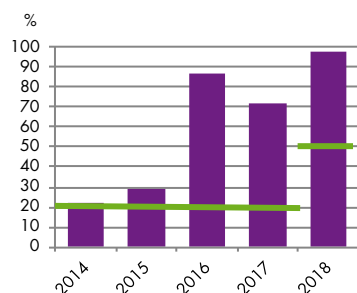
Mål 2018: 74 %
Långsiktig mål: 75 % senast 2022

INVESTERINGSVOLYM



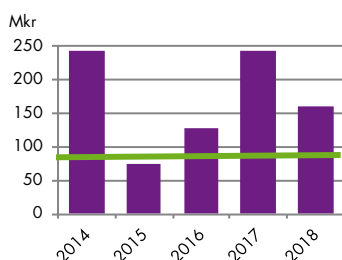
Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel
(nytt mål 2018, tidigare minst 1 500 Mkr per år)

AVKASTNING PROJEKT



Mål: Minst 50 %
(från 2018, tidigare minst 20 %)

NETTOUTHYRNING



Mål 2018: minst 80 Mkr

Fortsatt stigande hyror på Stockholmsmarknaden

Förutsättningarna på Stockholms kontorsmarknad är alltså goda med låga vakanser, hög efterfrågan och därmed stigande hyresnivåer, vilket talar för att vi kommer se fortsatt hyrestillväxt. Under året har vi omförhandlat en hyresvolym om drygt 200 Mkr med en ökning om 29 procent.

Många projektavslut under fjärde kvartalet

Inte mindre än fyra av våra större projekt färdigställdes i slutet av året och vi välkomnade nya hyresgäster till bland andra projektfastigheterna Orgeln 7 i Sundbyberg och Signalen 3 i Arenastaden. Fortsatt positiva omförhandlingar och färdigställda projekt kommer också under de närmaste åren att ge ökade hyresintäkter i vår portfölj.

Driftsöverskott och förvaltningsresultat i topp

Driftsöverskottet är Fabeges högsta någonsin. Det gäller också förvaltningsresultatet som ökade med drygt 25 procent i jämförelse med föregående år. Det är glädjande att se att de senaste årens projektinvesteringar nu bidrar till allt starkare kassaflöden.

Flemingsberg – en ny stadsdel som bidrar till bättre regional balans

I augusti aviserade vi vårt kommande utvecklingsområde Flemingsberg. Just nu är vi inne i ett intensivt skede med ett övergripande visions- och planeringsarbete för stadsdelen. Vår målsättning är hög – i Flemingsberg ska vi utveckla en attraktiv stadsdel som lockar såväl boende som arbetande och besökare. De olika intressenter vi har kontakt med bekräftar behovet av en seriös satsning på stadsutveckling i södra Stockholm. För att vara en attraktiv arbetsgivare behöver man tillhandahålla hållbara arbetsplatser med god service i anslutning till allmänna kommunikationer och områden där många idag är bosatta. Närheten till den bästa spårbundna knutpunkten i södra Stockholm, den stora tillgängliga markytan och Huddinge kommuns handlingskraft är viktiga faktorer som gör att vi tror på att Flemingsberg har alla möjligheter att bli vårt nästa stora och framgångsrika stadsutvecklingsprojekt.

Stabilt på finansieringssidan

I den oro som har präglat obligationsmarknaden sedan andra halvan av december känns det tryggt med våra starka relationer till bankerna. Vi är också glada över att ha öppnat en för oss ny finansieringskälla genom ett drygt nioårigt lån hos Brunswick i samarbete med institutionellt kapital till konkurrenskraftiga villkor. Vår målsättning är att ytterligare förlänga både kapitalbindning och räntebindning.

Mot nya utmaningar

I december aviserade jag att jag tycker att det är dags för en ny VD att ta vid efter mina 12 år på posten. Rekryteringsprocessen är igång och jag kommer att finnas kvar för ett ordnat överlämnande till en ny VD. Jag är glad att det i Fabege finns så många engagerade och kompetenta medarbetare vilka tillsammans med en ny ledare borgar för en fortsatt god utveckling framöver.

Marknadsutsikter

Stockholmsmarknaden är stark och Fabege är väl rustat för att tillvarata de möjligheter som finns och för att hantera eventuella utmaningar. Även om en konjunkturavmattning kommer allt närmare så ser vi att Stockholm kommer att fortsätta växa under överskådlig tid. Det ger oss gynnsamma förutsättningar att fortsätta vår tillväxt. Våra attraktiva byggrätter i bra lägen ger oss möjlighet till fortsatt framgångsrik och värdeskapande projektutveckling. Med Flemingsberg i portföljen kommer vi kunna erbjuda våra kunder attraktiva lägen både på norra och södra sidan av Stockholm – något som jag är övertygad om kommer att bli mer efterfrågat i framtiden.

Christian Hermelin, VD

Resultat jan – dec 2018¹

Årets resultat präglades av stigande hyresintäkter, förbättrat förvaltningsresultat och fortsatt värdetillväxt främst genom projekt och ökade hyresnivåer.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 7 699 Mkr (5 632), motsvarande 23:28 kr per aktie (17:03). Periodens resultat före skatt uppgick till 9 103 Mkr (7 351). Det förbättrade förvaltningsresultatet och fortsatt stora positiva värdeförändringar i fastighetsportföljen innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna ökade till 2 517 Mkr (2 280) och driftsöverskottet ökade till 1 875 Mkr (1 680). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 10 procent (9,5) varav cirka 60 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 13 procent (13). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (74).

Under året avyttrades fyra fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1 697 Mkr. Till följd av nya redovisningsprinciper som innebär att avyttrade fastigheter bokas ut först vid frånträdet uppkommer sällan realiserade värdeförändringar då eventuella skillnader mot senaste värdering redovisas som realiserad värdeförändring. Transaktionerna medförde en redovisad realiserad värdeförändring om totalt 132 Mkr. Realiserade värdeförändringar uppgick till 153 Mkr (0) och avsåg främst dels en inbetald tilläggsköpeskilling och dels en återföring av en garantiavsättning för en tidigare såld fastighet.

Totalt uppgick realiserade värdeförändringar till 7 685 Mkr (6 095). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 5 252 Mkr (3 831) var under första halvåret till lika delar hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar som till minskade avkastningskrav. I tredje kvartalet hänfördes den främst till stigande hyresnivåer. I fjärde kvartalet drevs värdeförändringarna av både ökade hyresnivåer och lägre avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,13 procent (4,36). Vidare redovisades realiserade värdeförändringar om 132 Mkr avseende under året sålda fastigheter. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 2 301 Mkr (2 264), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -64 Mkr (-105) varav -4 Mkr avsåg en engångspost avseende ett sedan tidigare avyttrat intressebolag. Resterande del avsåg huvudsakligen kapitaltillskott till Arenabolaget.

Under andra halvåret realiserades ett undervärde om 143 Mkr genom förtida stängning av ränteswapar. Sammantaget under året uppgick realiserade och realiserade värdeförändringar i derivatportföljen till 16 Mkr (268). Nytecknade ränteswapar och något lägre långräntor bidrog till att undervärdet ökade under fjärde kvartalet. Räntenettot minskade till -485 Mkr (-509). Ökad belåning uppvägs av lägre snittränta.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftsöverskott om 1 753 Mkr (1 537) motsvarande 76 procents överskottsgrad (76). Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (94). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 218 Mkr (974). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 5 252 Mkr (3 831).

Segmentet Förädlings genererade ett driftsöverskott om 122 Mkr (143) motsvarande 58 procents överskottsgrad (54). Förvaltningsresultatet uppgick till 28 Mkr (18). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 301 Mkr (2 264) motsvarande 98 procents avkastning på investerat kapital i projektportföljen.

Transaktionsresultatet i perioden inkluderade både realiserade och realiserade värdeförändringar och uppgick totalt till 285 Mkr (0). Realiserade värdeförändringar om 153 Mkr avsåg huvudsakligen inbetalning av en tilläggsköpeskilling samt upplösning av en reserv från tidigare genomförda affärer.

Kvartal 4 i korthet

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 75 Mkr (92) och nettouthyrningen uppgick till 7 Mkr (53).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (76).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 351 Mkr (279).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 1 560 Mkr (1 643) varav projekt 384 Mkr (497).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 65 Mkr (0).
- Realiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -125 Mkr (41).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 432 Mkr (1 430).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

	2018	2017
Mkr	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat	1 218	974
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	5 252	3 831
Bidrag Förvaltning	6 470	4 805
Förvaltningsresultat	28	18
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	2 301	2 264
Bidrag Förädlings	2 329	2 282
Realiserade & realiserade värdeförändringar	285	0
Bidrag Transaktion	285	0
Totalt bidrag från verksamheten	9 084	7 087

159 Mkr

Nettouthyrning jan-dec

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

Finansiering

Fabege arbetar med långfristiga kreditramar med fastställda villkor. Bolagets kreditgäld utgörs huvudsakligen av de större nordiska bankerna och investerare på kapitalmarknaden.

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 god. I maj utökades det gröna MTN-programmet från 5 000 Mkr till 8 000 Mkr och under början av hösten gjordes ett flertal emissioner på löptider upp till sju år. Bolaget strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet. Denna inställning befästes ytterligare under den oro som präglade obligationsmarknaden i slutet av året.

Fabeges strävan att öka den gröna finansieringen fortsätter. I december fick bolaget ytterligare en grön finansieringskälla då ett nytt grönt låneavtal om 1,6 Mdkr tecknades med Brunswick Real Estate. Lånet löper på drygt nio år och kommer att utbetalas under det första kvartalet 2019.

Andelen utestående företagscertifikat minskade något även under det fjärde kvartalet, som ett led i vår strävan att förlänga skuldportföljens löptid. Bolaget har tillgängliga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Under sista kvartalet gjordes räntebindningar om ytterligare 1 200 Mdkr i form av ränteswapar på löptider om fem till tio år. Fabeges derivatportfölj bestod per årsskiftet av ränteswapar om totalt 12 400 Mkr, med förfall till och med 2028 och en fast årlig ränta mellan 0,24 och 2,08 procent före marginal.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 49 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under året har räntor om totalt 43 Mkr (58) avseende projektfastigheter aktiverats.

FINANSIERING, 2018-12-31

	2018-12-31	2017-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	26 275	24 841
varav utestående MTN, Mkr	6 000	2 700
varav utestående SFF, Mkr	2 511	3 068
varav utestående certifikat, Mkr	2 510	5 000
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	4 529	2 718
Grön finansiering, %	60	47
Kapitalbindning, år	5,0	4,0
Räntebindning, år	3,6	2,5
Räntebindning, andel av portföljen, %	54	54
Derivat marknadsvärde, Mkr	-132	-291
Genomsnittlig räntekostnad, %	1,65	2,20
Belåningsgrad, %	39	43

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2018-12-31

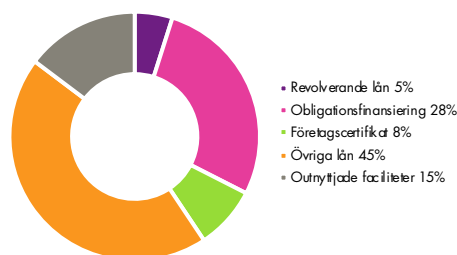
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %
< 1 år	12 365	2,23	47
1-2 år	760	0,47	3
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	300	0,47	1
4-5 år	2 150	0,96	8
5-6 år	2 100	0,72	8
6-7 år	2 200	0,92	8
7-8 år	2 200	0,97	8
8-9 år	2 100	1,16	8
9-10 år	2 100	1,22	8
Totalt	26 275	1,55	100

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

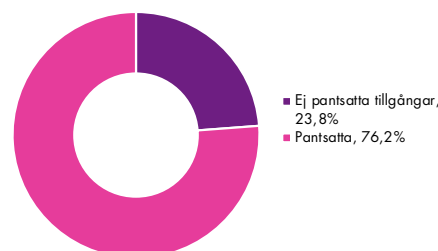
LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2018-12-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	2 510
< 1 år	1 456	843
1-2 år	6 761	4 461
2-3 år	4 400	2 400
3-4 år	6 700	6 200
4-5 år	2 000	2 000
5-10 år	8 234	6 608
10-15 år	0	0
15-20 år	0	0
20-25 år	1 253	1 253
Totalt	35 804	26 275

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR, 2018-12-31



PANTSATTA TILLGÅNGAR, 2018-12-31



Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -1 404 Mkr (-1 719). I beloppet ingår upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar om 164 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 2019 – 2020 har beräknats enligt den för de åren aktuella skattesatsen 21,4 procent. Sammantaget uppstod en positiv redovisningsmässig engångseffekt om 455 Mkr då den uppskjutna skatteskulden värderades till den nya skattesatsen.

Förändrad skattlagstiftning

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. Fabeges bedömning är att det nya regelverket inte kommer få någon väsentlig effekt på 2019 års skatteberäkning under förutsättning att en effektiv koncernutjämnning av räntenetton kan ske. 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. Remisstiden för förslaget löpte ut i september 2017.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 34 964 (28 011) Mkr och soliditeten till 51 procent (47). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 106 kr (85) baserat på antal aktier efter spliten. EPRA NAV uppgick till 125 kr per aktie (101) och EPRA NNNNAV uppgick till 120 kr per aktie (97).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 194 Mkr (992). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -271 Mkr (-209). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 804 Mkr (-2 697), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 547 Mkr (2 201). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med -334 Mkr (287) under perioden.

Höjda verksamhetsmål

Under andra kvartalet beslutade Fabege att höja två viktiga verksamhetsmål:

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

Finansiella mål

Styrelsen i Fabege 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.

125 kr/aktie

EPRA NAV 31 dec 2018

Skandinaviens första nollenergi-hotell

I Arenastaden bygger Fabege Skandinaviens första nollenergi-hotell. Genom 21 borrhål för geoenergi samt totalt nästan 2 500 kvm solceller på fasad och tak kommer vi producera mer energi än vad som förbrukas i fastighetsenergi.

Hotellet blir en del av Nordic Choice Hotels kedja Comfort Hotel med 336 rum, 88 lägenheter för longstay samt Nordic Choice Hotels svenska huvudkontor. Projektet beräknas stå klart under första kvartalet 2021.



Verksamheten jan-dec 2018¹

Kontorshyresmarknaden i Stockholm präglades under året av låga vakanser och stigande hyresnivåer. Fastighetsvärdena ökade främst drivet av projektutveckling och högre hyresnivåer vid ny- och omförhandlingar.

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 31 december 2018 ägde Fabege 89 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,0 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 67,6 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 7,1 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 95 procent (94).

Under året tecknades 175 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 350 Mkr (389) varav 96 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 191 Mkr (145) medan nettouthyrningen var 159 Mkr (244). Hyreskontrakt om drygt 200 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med drygt 29 procent, vilket speglar den fortsatt starka hyresmarknaden under året. Återköpsgraden under perioden uppgick till 77 procent (84).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under året avyttrades fyra fastigheter för en sammanlagd köpeskilling om 1 697 Mkr. Till följd av nya redovisningsprinciper som innebär att avyttrade fastigheter bokas ut först vid frånträdet uppkommer sällan realiserade värdeförändringar då eventuella skillnader mot senaste värdering redovisas som realiserad värdeförändring. Transaktionerna medförde en redovisad realiserad värdeförändring om totalt 132 Mkr. Realiserade värdeförändringar uppgick till 153 Mkr (0) och avsåg främst dels en inbetald tilläggsköpeskilling och dels en återföring av en hyresgaranti avseende en tidigare såld fastighet. Tre fastigheter förvärvades, samtliga i Flemingsberg, för en sammanlagd köpeskilling om 750 Mkr.

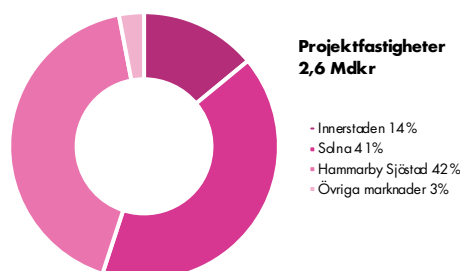
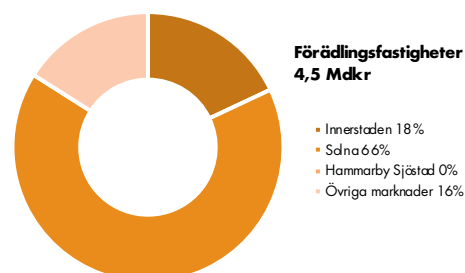
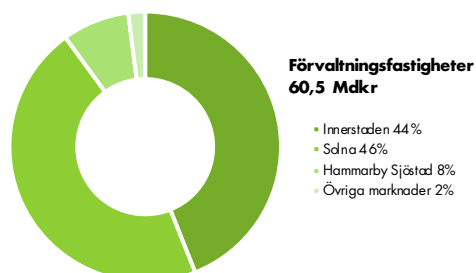
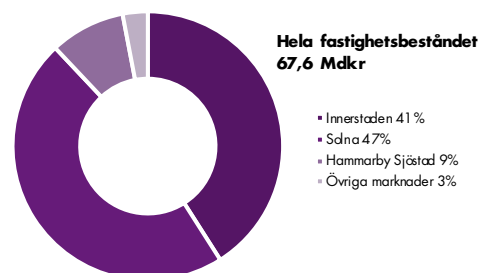
Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Inför årsskiftet externvärderades 46 procent av portföljen och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 67,6 Mdkr (57,9).

Orealiserade värdeförändringar uppgick totalt till 7 685 Mkr (6 095). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade något och uppgick till 4,13 procent (4,36). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 5 252 Mkr (3 831) var främst hänförlig till högre hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 2 301 Mkr (1 569) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna. I totalbeloppet ingick 132 Mkr avseende realiserade värdeförändringar i avyttrade fastigheter.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

31 december 2018



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 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 89 fastigheter var 56 stycken certifierade, eller i certifieringsprocess, vid periodens slut. Sammanlagt innebär det 82 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd. De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Gröna hyresavtal

Ett Grönt hyresavtal innebär att båda parter enas om en gemensam miljöagenda för lokalen. Materialval, förnybar el, flexibel utformning av lokalen och källsortering är exempel på åtaganden som kan omfattas av avtalet. Gröna hyresavtal är en viktig grund för miljöcertifiering av byggnaden. Fabeges mål är att Gröna hyresavtal ska utgöra minst 75 procent av total nytecknad yta. Under perioden uppgick andelen till 90 procent baserat på uthyrningsbar yta och 96 procent baserat på årshyresvärde. Gröna hyresavtal motsvarar 71 procent av den totala kontorsytan inom Fabege.

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 60 procent av utestående krediter.

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. Under 2018 genomförde Fabege sin regelbundna återkommande hälsoundersökning, som visade att vår hälsosatsning gett resultat. Fabeges medarbetare har kontinuerligt förbättrat sin hälsa och ligger nu klart över branschgenomsnittet.

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, klimatskålsåtgärder, 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.

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2018	2017
	jan-dec	jan-dec
Energiprestanda, kWh/kvm LOA	108	110
Miljöcertifiering, antal fastigheter	56	36
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	82	61
Gröna hyresavtal, andel av nytecknad yta, %	90	96
Gröna hyresavtal, andel total kontorsyta, %	71	55
Grön finansiering, %	60	47

Grön finansiering 60 procent

Uppvärmning av 800 000 kubikmeter berg

Tidningshuset, mer känd som DN-skrapan, värms och kyls med toppmodern geoenergilagring motsvarande en volym av 1,3 Globen. Under sommaren pumpas 38-gradigt vatten ned i berget som värms upp. När kallare dagar kommer så hämtas värmen upp igen.

Fabege har borrarat hela 85 borrhål som är 300 meter djupa. Totalt finns 2,5 mil slang med varm vätska under fastigheten. Den totala besparingen är cirka 2 000 MWh per år, vilket motsvarar uppvärmningen av nära 300 villor.

Fabege har som ambition att vara branschledande inom energieffektivisering och hållbara kontorsfastigheter. Ett av många hållbarhetsmål är att sänka energiförbrukningen ytterligare och att den totala energianvändningen senast 2020 ska ligga 50 procent lägre än rikssnittet för lokaler 2014.



Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Förädling av fastigheter är en viktig del i Fabeges affärsmodell och ska ge ett väsentligt bidrag till koncernens resultat. 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 2 963 Mkr (2 778) i befintliga fastigheter och projekt, varav 2 359 Mkr (2 193) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 98 procent.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 604 Mkr (585), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästpassningar, 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 Lagern 4. Fastigheten avyttrades med tillträde i december. Under fjärde kvartalet färdigställdes projekten avseende Hörnan 1, Pelaren 1, Orgeln 7 och Signalen 3. Samtliga är fullt uthyrda utom Orgeln 7 som har en mindre butiksvakans kvar. Samtliga färdigställda projektfastigheter har överförts till förvaltningsportföljen.

Större pågående projekt

Projektet avseende om- och tillbyggnad av Triåfabriken 9 i Hammarby Sjöstad pågår. Trästommen är färdigmonterad och nu pågår invändiga arbeten. Investeringen beräknas uppgå till 462 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 76 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 målning, installationer etc. Investeringen beräknas uppgå till 186 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Goodbye Kansas med beräknad inflyttning i juni 2019.

Ombyggnadsprojektet avseende del av Paradiset 23, Västra Kungsholmen, pågår. Efter att rivningsarbeten färdigställts pågår nu arbete med installationer. Investeringen beräknas uppgå till 239 Mkr. Fastigheten färdigställs för inflytt under första kvartalet 2020. Uthyrningsgraden uppgår till 39 procent.

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. Arbete med projektering pågår.

Investeringen avseende Bilias nya anläggning på fastigheten Stora Frösunda 2 i Solna har startat med projektering och markarbeten. Totalentreprenad har upphandlats. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1 270 Mkr och anläggningen ska stå klar till första kvartalet 2021. Investeringen omfattar även vissa grundläggningskostnader för de kommande bostadskvarteren på fastigheten.

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 700 Mkr. Ökningen av investeringen beror till största delen på ett kompletterande markförvärv. Fastigheten är fullt uthyrd till Nordic Choice Hotels och beräknas stå klar för inflyttning under första kvartalet 2021. Projektet har påbörjats med inledande mark- och grundläggningsarbeten.

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

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2018

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2018
Ingående verkligt värde 2018-01-01	57 889
Fastighetsförvärv	751
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 963
Orealiserade värdeförändringar	7 685
Försäljning, utrangering och övrigt	-1 654
Utgående verkligt värde 2018-12-31	67 634

TOTALA INVESTERINGAR 2018

Totala investeringar, Mkr	2018 jan-dec
Investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter	2 359
Investeringar i förvaltningsportföljen	604
Totala investeringar	2 963

GENOMSNITTLIGT AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE 2018

Område	Genomsnittligt Avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,89
Solna	4,29
Hammarby Sjöstad	4,50
Övriga marknader	4,00
Genomsnittlig avkastning	4,13

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 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			
Lagern 4	Råsunda	Skola	5 100
Kvartal 4			
Skeppshandeln 2	Hammarby Sjöstad	Mark	0
Totalt fastighetsförsäljningar			25 719

FASTIGHETSFÖRVÄRV JAN-DEC 2018

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 4			
Batteriet 3	Flemingsberg	Industri	800
Batteriet 4	Flemingsberg		0
Regulatorn 1	Flemingsberg	Industri/Kontor	24 709
Totalt fastighetsförvärv			25 509

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 våren att säljas till det gemensamägda utvecklingsbolaget. Investeringen beräknas uppgå till 240 Mkr exklusive markköpet.

Vidare har beslut fattats om utveckling av ett bostadsprojekt i samarbete med Brabo på fastigheten Stora Frösunda i Haga Norra. Projektet omfattar 422 bostäder som ska produceras i en 3D fastighetsbildning ovanpå den anläggning som Fabege uppför åt Bi-lia på fastigheten. Projektet är för närvarande i planeringsfasen.

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

98 % Avkastning projekt

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

31 december 2018

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar	Uthyrningsgrad	Hyresvärde	Bokfört värde	Beräknad investering	Varav upp- arbetat
				yta kvm	% yta ¹				
Trikåfabriken 9	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	16 300	76%	55	763	462	391
Båtturen 2 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	5 200	100%	18	265	186	131
Paradisets 23 (del av)	Kontor	Stadshagen	Q1-2020	7 200	39%	29	264	239	73
Fortet 2	Hotell	Arenastaden	Q1-2020	7 533	100%	20	210	120	3
Stora Frösunda (del av)	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	44 400	100%	60	35	1 270	189
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	55	222	700	38
Summa				99 733	92%	237	1 759	2 977	825
Övriga Mark- och projektfastigheter							915		
Övriga Förädlingsfastigheter							4 421		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							7 095		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 december 2018.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 237 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i läpande årshyra per 31 december 2018.

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

BYGGRÄTTER

31 december 2018

Kommersiella, kvm		Bostäder, kvm	
Innerstaden	41 000	Innerstaden	19 000
Solna	247 000	Solna	251 000
Hammarby Sjöstad	43 000	Hammarby Sjöstad	-
Övriga	97 000	Övriga	-
Summa	428 000	Summa	270 000
Laga kraft, %	44	Laga kraft, %	44
Bokfört värde, kr/kvm	3 400	Bokfört värde, kr/kvm	8 000

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva rivning av befintliga ytor vilket kommer att belasta helhetskalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt.

Flemingsberg är inte inkluderat då arbete med vision och övergripande plan pågår. Bedömningen är att Flemingsberg kommer att tillföra en stor volym byggrätter till låga ingångsvärden.

FASTIGHETSBESTÄNDET

31 december 2018

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	64	1 112	60 538	2 829	95
Förädlingsfastigheter ¹	10	128	4 456	131	83
Mark och projektfastigheter ¹	15	12	2 640	0	0
Summa	89	1 252	67 634	2 960	94
Varav Innerstaden	28	390	27 876	1 196	94
Varav Solna	45	711	31 889	1 432	95
Varav Hammarby Sjöstad	10	105	5 838	248	85
Varav Övriga	6	46	2 031	84	0
Summa	89	1 252	67 634	2 960	94

¹ Se definitioner på sidan 21.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 162 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december 2018) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

	2018 jan-dec	2018 jan-dec	2018 jan-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec	2017 jan-dec	2017 jan-dec	2017 jan-dec
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	2 306	211		2 517	2 014	266		2 280
Fastighetskostnader	-553	-89		-642	-477	-123		-600
Driftsöverskott	1 753	122	0	1 875	1 537	143	0	1 680
Överskottsgrad, %	76%	58%		74%	76%	54%		74%
Central administration	-67	-13		-80	-58	-16		-74
Räntenetto	-407	-78		-485	-400	-109		-509
Resultatandelar i intressebolag	-61	-3		-64	-105	0		-105
Förvaltningsresultat	1 218	28	0	1 246	974	18	0	992
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	153	153	0	0		0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	5 252	2 301	132	7 685	3 831	2 264		6 095
Resultat före skatt per segment	6 470	2 329	285	9 084	4 805	2 282	0	7 087
Värdeförändringar räntederivat och aktier				19				264
Resultat före skatt				9 103				7 351
Fastigheter, marknadsvärde	60 538	7 096		67 634	44 906	12 983		57 889
Uthyrningsgrad, %	95%	83%		94%	94%	91%		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.

Fabege investerar i Flemingsberg

Fabege har förvärvat tre stationsnära fastigheter i Flemingsberg av Vincero Fastigheter AB. Fastigheterna Regulatort 1, Batteriet 3 och Batteriet 4 tillträdde den 1 november 2018. Tillsammans med Huddinge kommun med flera arbetar Fabege nu vidare med planen för området och dess infrastruktur. Området är med befintlig och planerad infrastruktur det naturliga navet i södra Stockholm. Det sammanlagda fastighetsvärdet i förvärven uppgår till ca 750 Mkr.

- Det är förstås oerhört spännande att vi är igång med detta viktiga projekt tillsammans med Huddinge kommun. Det behövs attraktiva arbetsplatser på södra sidan, nära där människor bor, och att även utnyttja ledig kapacitet i redan befintlig infrastruktur är dubbelt klokt. Vår förhoppning är att stadsdelen kommer skapa bättre balans och konkurrenskraft för hela Stockholmsregionen, säger Klaus Hansen Vikström, Vice VD och affärsutvecklingschef på Fabege.



Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	528	51,1%	38,5%
0	0	50,8%	38,8%
-1	-528	50,5%	39,2%

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

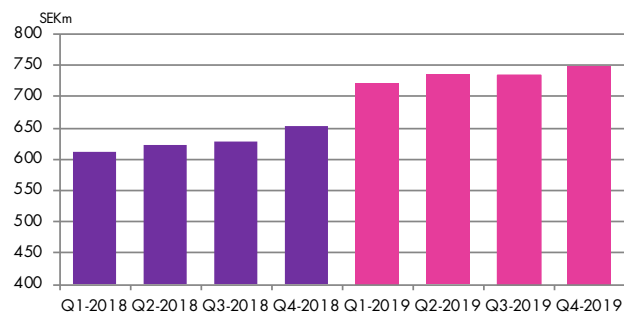
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	26,1
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	21,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	29,7
Fastighetskostnader	1%	6,4
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	69 / 38
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	262,7

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.

HYSESINTÄKTER – 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.

Personal

Vid årets slut var 181 personer (161) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 260 Mkr (203) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 3 033 Mkr (142).

Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (2).

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2019	716	535 ¹	19%
2020	333	577	26%
2021	242	335	15%
2022	113	233	10%
2023	94	198	9%
2024+	84	759	34%
Kommersiellt	1 582	2 102	93%
Bostadsavtal	128	12	1%
Garage- och parkering	748	135	6%
Totalt	2 458	2 249	100%

¹ Varav drygt 200 Mkr redan är omförhandlade

STÖRSTA KUNDER

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB	6%	2037
Telia Company	4%	2031
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Skatteverket	4%	2020
Swedbank	2%	2029
Migrationsverket	2%	2028
Hi3G Access AB	2%	2028
Carnegie Investment Bank AB	2%	2019
Telenor AB	1%	2028
Svea Ekonomi AB	1%	2023
Summa	28%	

¹Andel av kontrakterad hyra

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämma 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.

Styrelsens förslag till årsstämma

Styrelsen kommer föreslå årsstämma den 2 april 2019 om:

- Kontantutdelning om 2:65 kr per aktie, totalt 877 Mkr.
- Att ge styrelsen bemyndigande att till nästa årsstämma återköpa Fabegeaktier motsvarande maximalt 10 procent av utestående aktier.

Kommande förändringar i Fabeges ledning

Christian Hermelin VD och koncernchef sedan 2007 har informerat Fabeges styrelse om att han har beslutat att lämna bolaget under 2019. För att säkerställa en smidig succession har Christian Hermelin accepterat att kvarstå som VD till dess en efterträdare har tillträtt. Styrelsen har initierat en rekryteringsprocess. Christian Hermelin har arbetat inom Fabege sedan 1993.

Händelser efter balansdagen

Skatteverket har beslutat att flytta till nya lokaler med tillträde i slutet av 2021. Fabeges avtal med Skatteverket löper ut hösten 2020. Årshyran uppgår till drygt 100 Mkr.

Möjligheter och risker

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

Stockholmsmarknaden är stark och Fabege är väl rustat för att hantera eventuella utmaningar och tillvarata de möjligheter som finns. Även om en konjunkturavmattning kommer allt närmare så ser vi att Stockholm kommer att fortsätta växa under överskådlig tid. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling under 2019. Fler färdigställda projekt kommer att öka hyresvolymen, vilket tillsammans med fortsatt effektiv drift och låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Våra attraktiva byggrätter i bra lägen ger oss möjlighet till fortsatt framgångsrik och värdeskapande projektutveckling.

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 som träder ikraft 1 januari 2018 och framåt

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). 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 ersatte 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. Fabege kommer inte att tillämpa standarden retroaktivt. Som hyresvärd och leasegivare bedöms förändringen inte påverka Fabeges redovisning. I övrigt gör Fabege bedömningen att standarden inte kommer ha någon väsentlig påverkan på koncernens resultat, ställning och kassaflöde. Av koncernens leasingavtal får hantering av tomträttsavgälder störst betydelse. Per 1 januari 2019 uppgår leasingsskulden för tomträttsavgälder till 942 Mkr. En motsvarande nyttjanderättstillgång tas upp i balansräkningen. Kostnaden för tomträttsavgälder kommer att redovisas som en finansiell kostnad. Förvaltningsresultatet påverkas därmed inte. I beräkningen av överskottsgrad och räntetäckningsgrad kommer tomträttsavgälden att återläggas som en driftskostnad i likhet med tidigare redovisning. Redovisningen kommer att få en mindre påverkan på nyckeltal såsom soliditet. Kostnad för tomträttsavgälder beräknas 2019 uppgå till 28 Mkr.

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

Stockholm 5 februari 2019



CHRISTIAN HERMELIN
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 2018 hade Fabege totalt 38 355 kända aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade 45,8 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, 2018-12-31

2018-12-31	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	12 251 003	3,7	3,7
Länsförsäkringar Fonder	12 016 856	3,6	3,6
Vanguard	8 845 684	2,7	2,7
Investment AB Öresund	8 400 000	2,5	2,5
Mats Qviberg med familj	7 495 736	2,3	2,3
E.N.A City AB	6 120 000	1,9	1,9
AMF Försäkringar & Fonder	6 033 101	1,8	1,8
Handelsbanken Fonder	5 754 962	1,7	1,7
TR Property Investment Trust	3 969 343	1,2	1,2
Norges Bank	3 894 875	1,2	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	3 840 000	1,2	1,2
Swedbank Robur Fonder	3 785 064	1,1	1,1
CBRE Clarion Securities	3 774 993	1,1	1,1
Totalt 15 största aktieägare	151 861 662	45,8	45,8
Övriga	178 921 482	54,2	54,2
Totalt antal utestående aktier	330 783 144	100,0	100,0
Innehav av egna aktier	0	0	0
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0	100,0

* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare

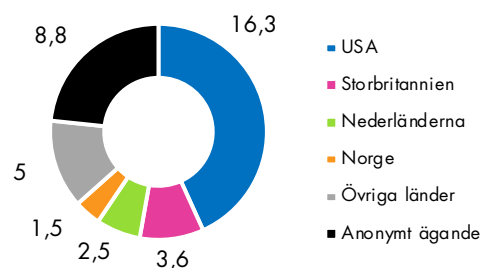
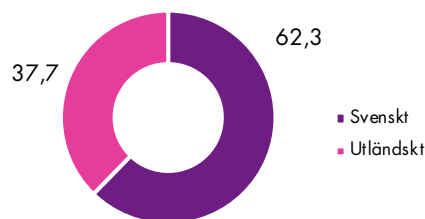
OMSÄTTNING OCH HANDEL, OKT-DEC 2018

	Fabege	Large Cap Nasdaq Stockholm (genomsnitt)
Lägsta kurs, kr	108,60	-
Högsta kurs, kr	128,70	-
VWAP, kr	117	-
Daglig snittomsättning, kr	86 260 686	134 215 859
Antal omsatta aktier, st	737 196	-
Snitt antal avslut, st	2 484	2 538
Antal avslut, st	154 008	20 035 244
Snittvärde per avslut, kr	34 727	40 328
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,22	0,27

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

FÖRDELNING AV ÄGANDE, 2018-12-31

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	94 541 548	28,6
Svenska institutionella ägare	86 497 331	26,1
Övriga ägare	72 900 515	22,0
Svenska privatpersoner	47 776 973	14,4
Anonymt ägande	29 066 777	8,8
Totalt	330 783 144	100



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2018 okt-dec	2017 okt-dec	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Hyresintäkter ¹	653	592	2 517	2 280
Fastighetskostnader	-167	-142	-642	-600
Driftsöverskott	486	450	1 875	1 680
Överskottsgrad, %	74%	76%	74%	74%
Central administration	-20	-21	-80	-74
Räntenetto	-114	-126	-485	-509
Resultatandelar i intressebolag	-1	-24	-64	-105
Förvaltningsresultat	351	279	1 246	992
Realiserade värdeförändringar fastigheter	65	0	153	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 560	1 643	7 685	6 095
Orealiserade värdeförändringar räntederivat ²	-125	41	16	268
Värdeförändringar aktier	-1	0	3	-4
Resultat före skatt	1 850	1 962	9 103	7 351
Aktuell skatt	-6	-1	-5	-1
Uppskjuten skatt	-412	-531	-1 399	-1 718
Periodens/Årets resultat	1 432	1 430	7 699	5 632
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-2	-15	-2	-15
Periodens/Årets totalresultat	1 430	1 415	7 697	5 617
Periodens totalresultat hänförligt till: moderbolagets aktieägare	1 430	1 415	7 697	5 617
innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Resultat per aktie, kr ³	4:33	4:33	23:28	17:03
Totalresultat per aktie, kr ³	4:32	4:33	23:27	16:98
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 118 Mkr, motsvarande 5% av totala hyresintäkter för perioden januari - december 2018.

² Varav 143 MSEK är realiserade värdeförändringar

³ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2:1, enligt årsstämmobeslut 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 31 dec	2017 31 dec
Tillgångar		
Fastigheter	67 634	57 889
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	4
Finansiella anläggningstillgångar	429	342
Omsättningstillgångar	622	647
Kortfristiga placeringar	127	153
Likvida medel	15	349
Summa tillgångar	68 830	59 384
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	34 964	28 011
Uppskjuten skatt	6 381	4 988
Övriga avsättningar	166	234
Räntebärande skulder ¹	26 275	24 841
Derivatinstrument	132	291
Ej räntebärande skulder	912	1 019
Summa eget kapital och skulder	68 830	59 384

¹ Varav kortfristiga 3 241 Mkr (7 817)

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	-
Förvärvat 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	7 699	7 702	-3
Övrigt totalresultat	-2	-2	-
Eget kapital 2018-12-31	34 964	34 912	52

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2018 jan-dec	2017 jan-dec
Löpande verksamhet		
Driftsöverskott	1 875	1 680
Central administration	-80	-74
Återläggning avskrivningar	0	1
Erhållen ränta	12	9
Erlagd ränta	-608	-624
Betald inkomstskatt	-5	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 194	992
Förändring av rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-98	40
Förändring av kortfristiga skulder	-173	-249
Summa förändring av rörelsekapital	-271	-209
Kassaflöde från den löpande verksamheten	923	783
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 911	-2 676
Förvärv av fastigheter	-751	-1 314
Avyttring av fastigheter	1 930	1 439
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-72	-146
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 804	-2 697
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till aktieägarna	-744	-662
Förändring räntebärande skulder	1 434	2 863
Realiserad värdeförändring derivat	-143	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	547	2 201
Periodens kassaflöde	-334	287
Likvida medel vid periodens början	349	62
Likvida medel vid periodens slut	15	349

KONCERNENS NYCKELTAL

	2018	2017
	jan-dec	jan-dec
Finansiella ²		
Avkastning på sysselsatt kapital, %	16,4	15,8
Avkastning på eget kapital, %	24,5	22,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2
Soliditet, %	51	47
Belåningsgrad fastigheter, %	39	43
Skuldkvot, ggr	14,6	15,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,9
Aktierelaterade ^{1 2}		
Resultat per aktie, kr ³	23:28	17:03
Totalresultat per aktie, kr	23:27	16:98
Eget kapital per aktie, kr	106	85
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2:95	2:37
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330 783
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	89	90
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	67 634	57 889
Uthyrbar yta, kvm	1 252 000	1 136 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	16,3	15,0
Överskottsgrad, %	74	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	2017
	jan-dec	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 130	901
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3:42	2:72
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	41 477	33 290
EPRA NAV, kr/aktie	125	101
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	39 758	32 046
EPRA NNNAV, kr/aktie	120	97
EPRA Vakansgrad, %	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	2017	2018	2017
	31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
IFRS, nivå 3, Mkr				
Ingående värde	-66	-218	-66	-218
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar	66	117	66	117
Förfall		35	0	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	2017
	31 dec	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:		
- underskottsavdrag, Mkr	-908	-1 066
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	7 341	6 124
- derivatinstrument, Mkr	-52	-64
- övrigt, Mkr	0	-6
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	6 381	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	2017
Soliditet	31 dec	31 dec
Eget kapital, Mkr	34 964	28 011
Balansomslutning, Mkr	68 830	59 384
Soliditet	51%	47%

	2018	2017
Belåningsgrad fastigheter	31 dec	31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	26 275	24 841
Bokfört värde fastigheter, Mkr	67 634	57 889
Belåningsgrad fastigheter	39%	43%

	2018	2017
Skuldkvot	31 dec	31 dec
Driftöverskott, Mkr	1 875	1 680
Central administration, Mkr	-80	-74
Summa, Mkr	1 795	1 606
Räntebärande skulder, Mkr	26 275	24 841
Skuldkvot, ggr	14,6	15,5

	2018	2017
Räntetäckningsgrad	31 dec	31 dec
Driftöverskott, Mkr	1 875	1 680
Central administration, Mkr	-80	-74
Summa, Mkr	1 795	1 606
Räntenetto, Mkr	-485	-509
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,2

	2018	2017	2018	2017
Avkastning på eget kapital	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	1 432	1 430	7 699	5 632
Genomsnittligt kapital, Mkr	34 248	27 304	31 488	25 507
Avkastning på eget kapital	16,7%	20,9%	24,5%	22,1%

	2018	2017	2018	2017
Totalavkastning fastigheter	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	486	450	1 875	1 680
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 625	1 643	7 838	6 095
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	65 618	56 248	59 679	51 794
Totalavkastning fastigheter, %	3,2%	3,7%	16,3%	15,0%

	2018	2017
EPRA NAV & EPRA NNAV	jan-dec	jan-dec
Eget kapital, Mkr	34 964	28 011
Återläggning räntederivat, Mkr	132	291
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	6 381	4 988
Summa, Mkr	41 477	33 290
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) kr per aktie	125	101
Avdrag av räntederivat	-132	-291
Avdrag av verklig uppskjuten skatt ¹	-1 587	-953
EPRA NNAV (kortsiktigt substansvärde)	39 758	32 046
EPRA NNAV (kortsiktigt substansvärde) kr per aktie	120	97

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.

	2018	2017
EPRA EPS	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	1 246	992
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-721	-580
Summa, Mkr	525	412
Nominell skatt (22%), Mkr	116	91
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 131	901
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8
EPRA EPS, kr per aktie	3,42	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.

	2018	2017
EPRA Vakansgrad	jan-dec	jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	176	153
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	2 960	2 594
EPRA Vakansgrad, %	6%	6%

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 390 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. Under fjärde kvartalet fädigställdes projekten avseende Hörnan 1, Pelaren 1, Orgeln 7 och Signalen 3. Samtliga färdigställda projektfastigheter har överförts till förvaltningsportföljen.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

	2018	2017
Belopp i Mkr	jan-dec	jan-dec
Intäkter	260	203
Kostnader	-346	-257
Finansnetto	1 896	-147
Resultatandel intressebolag	-4	0
Värdeförändringar räntederivat	16	268
Värdeförändringar aktier	3	-4
Bokslutsdisposition	1 208	79
Resultat före skatt	3 033	142
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-237	-32
Periodens resultat	2 796	110

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2018	2017
Belopp i Mkr	31 dec	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	41 092	40 786
varav fordringar hos koncernföretag	40 945	40 402
Omsättningstillgångar	614	84
Likvida medel	1	347
Summa tillgångar	54 223	53 733
Eget kapital	12 180	10 129
Avsättningar	69	68
Långfristiga skulder	38 911	36 916
varav skulder till koncernföretag	17 830	21 252
Kortfristiga skulder	3 063	6 620
Summa eget kapital och skulder	54 223	53 733

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2018				2017			
SEKm	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Hysesintäkter	653	627	623	614	592	580	562	546
Fastighetskostnader	-167	-146	-154	-175	-142	-145	-146	-167
Driftsöverskott	486	481	469	439	450	435	416	379
Överskottsgrad	74%	77%	75%	71%	76%	75%	74%	69%
Central administration	-20	-21	-21	-18	-21	-17	-17	-19
Räntenetto	-114	-114	-131	-126	-126	-127	-123	-133
Resultatandelar i intressebolag	-1	-23	-19	-21	-24	-27	-43	-11
Förvaltningsresultat	351	323	298	274	279	264	233	216
Realiserade värdeförändringar fastigheter	65	0	5	83	0	0	0	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 560	847	2 578	2 700	1 643	2 463	1 156	833
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-125	103	-2	40	41	71	67	89
Värdeförändringar aktier	-1	4	0	0	-1	0	0	-3
Resultat före skatt	1 850	1 277	2 879	3 097	1 962	2 798	1 456	1 135
Aktuell skatt	-6	-1	0	0	0	-1	0	0
Uppskjuten skatt	-412	-186	-243	-558	-532	-596	-337	-253
Periodens resultat	1 432	1 090	2 636	2 539	1 430	2 201	1 119	882

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, BELOPP I MKR

	2018				2017			
SEKm	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Tillgångar								
Fastigheter	67 634	65 024	63 391	61 375	57 889	55 509	52 464	50 832
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	3	3	3	4	3	2	2
Finansiella anläggningstillgångar	429	409	424	400	342	495	497	360
Omsättningstillgångar	622	549	481	728	647	586	636	647
Kortfristiga placeringar	127	154	153	153	153	152	142	142
Likvida medel	15	61	67	0	349	161	19	24
Summa tillgångar	68 830	66 200	64 519	62 659	59 384	56 906	53 760	52 007
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	34 964	33 532	32 443	30 551	28 012	26 597	24 396	23 277
Uppskjuten skatt	6 381	5 991	5 789	5 546	4 988	4 455	3 859	3 521
Övriga avsättningar	166	229	229	235	233	216	216	218
Räntebärande skulder	26 275	25 435	24 947	25 194	24 841	24 436	23 886	22 548
Derivatinstrument	132	39	254	251	291	332	402	470
Ej räntebärande skulder	912	974	857	882	1 019	870	1 001	1 973
Summa eget kapital och skulder	68 830	66 200	64 519	62 659	59 384	56 906	53 760	52 007

NYCKELTAL

	2018				2017			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Finansiella²								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	13,0	9,5	21,3	23,7	16,4	23,1	13,4	11,2
Avkastning på eget kapital, %	16,7	13,2	16,7	34,7	20,9	34,5	18,8	15,2
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,1	4,0	3,4	3,3	3,4	3,3	3,2	2,7
Soliditet, %	51	51	50	49	47	47	45	45
Beläningsgrad fastigheter, %	39	39	39	41	43	44	46	44
Skuldkvot, ggr	14,6	14,5	14,5	15,1	15,5	15,8	15,8	15,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	1,0	1,0
Aktierelaterade^{1 2}								
Periodens resultat per aktie, kr ³	4:33	3:29	7:97	7:67	4:32	6:65	3:38	2:67
Eget kapital per aktie, kr	106	101	98	93	85	80	74	70
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0:36	1:23	1:62	-0:27	0:45	-3:88	0:12	5:67
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	95	94	94	94	94	93
Totalavkastning fastigheter, %	3,2	2,1	4,9	5,5	3,7	5,5	3,1	2,5
Överskottsgrad, %	72	77	75	72	76	75	74	69

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 ränteeintäkter).

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.

*Nyckeltalet 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 31 december 2018 ägde Fabège 89 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 67,6 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,0 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

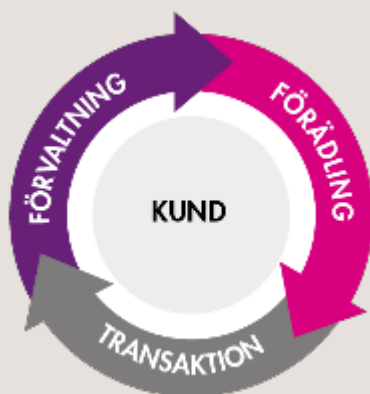
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

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

Bokslutskommuniké 2018	5 februari 2019, klockan 12:00
Årsstämma 2019	2 april 2019, klockan 15:00
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

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar rapporten den 5 februari 2019.



PRESSMEDDELANDEN UNDER FJÄRDE KVARTALET 2018¹

2018-10-08	Välkänd 55-årig miljöcertifieras med högsta betyg
2018-10-18	Delårsrapport januari – september 2018
2018-10-25	Fabege sponsrar hälsosatsning i Solnas skolor
2018-11-01	Fabege utökar sin satsning i Flemingsberg
2018-11-06	800 000 m ³ uppvärmt berg ger skönt klimat åt medarbetarna i Tidningshuset
2018-11-26	Förändring i valberedningen för Fabege
2018-12-04	Fabege skapar Sveriges första nollenergi-hotell
2018-12-16	Christian Hermelin slutar som VD under 2019

¹ Inklusive regulatoriska och icke-regulatoriska pressmeddelanden under perioden.



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, 171 56 Solna
Telefon: 08-555 148 00
E-post: info@fabege.se
www.fabege.se
Organisationsnummer: 556049-1523
Styrelsens säte: Stockholm

Fabege