

2019

Q1

Sammandrag, Mkr

	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Hysesintäkter	718	614	2 517
Driftsöverskott	509	439	1 875
Förvaltningsresultat	366	274	1 246
Resultat före skatt	1 449	3 097	9 103
Resultat efter skatt	1 148	2 539	7 699
Överskottsgrad, %	71	72	74
Belåningsgrad fastigheter, %	38	41	39
EPRA NAV, kr per aktie	130	110	125

Januari – mars 2019¹

- Hysesintäkterna ökade till 718 Mkr (614) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter och ökade hyresnivåer vid omförhandlingar. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 19 procent (13).
- Driftsöverskottet ökade till 509 Mkr (439). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 19 procent (17).
- Överskottsgraden uppgick till 71 procent (72).
- Förvaltningsresultatet ökade till 366 Mkr (274).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 324 Mkr (2 783) och på räntederivat till -238 Mkr (40).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 1 449 Mkr (3 097).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 148 Mkr (2 539), motsvarande 3:47 kr per aktie (7:68).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till -107 Mkr (9) efter att Skatteverket sagt upp sitt avtal i Nöten 4 för avflytt. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 19 procent (20).
- Soliditeten uppgick till 50 procent (51) och belåningsgraden uppgick till 38 procent (39).
- Styrelsen har utsett Stefan Dahlbo till ny VD och koncernchef. Stefan tillträder sin nya roll så snart som möjligt.

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

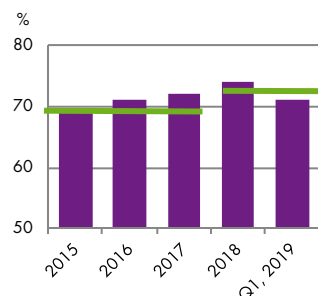


Christian Hermelin, VD

Fortsatt tillväxt i intäkter och förvaltningsresultat

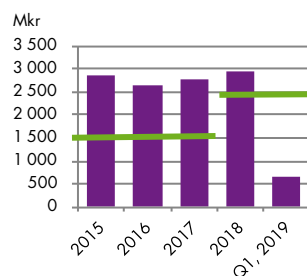
Året inleddes med ökade hyresintäkter, förbättrat förvaltningsresultat och fortsatt stigande fastighetsvärden.

ÖVERSKOTTSGRAD



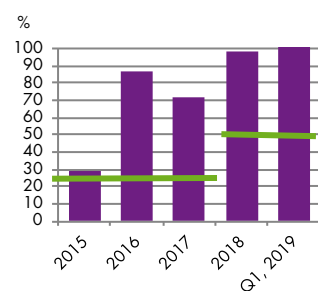
Mål 2019: 73 %
Långsiktigt mål: 75 % senast 2022

INVESTERINGSVOLYM



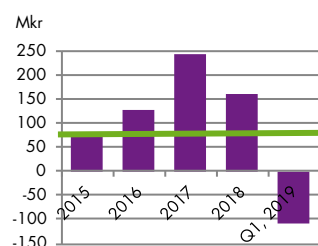
Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

AVKASTNING PROJEKT



Mål: minst 50 % (från 2018).
Utfall Q1: 2019 142%

NETTOUTHYRNING



Mål: minst 80 Mkr

Stark hyresmarknad

Hyresmarknaden i Stockholm präglas fortsatt av låga vakanser och stigande hyror. Nyuthyrningar och omförhandlingar bidrar till växande kassaflöden. Jag ser i dagsläget inga tecken på någon avmattning. Den negativa nettouthyrningen under kvartalet var ett resultat av Skatteverkets beslut att flytta till nya lokaler. Det ger oss en utmaning, men med våra goda lägen och engagerade medarbetare är jag övertygad om att vi snart kommer att kunna kommunicera fler nytteknade avtal.

Växande kassaflöde

I slutet av förra året färdigställdes flera av våra större nybyggnadsprojekt. Dessa tillsammans med senaste årets omförhandlingar bidrar nu till det växande kassaflödet. Samtidigt är räntenivån fortsatt låg och sammantaget innebär det en tillväxt i förvaltningsresultatet på hela 33 procent. Överskottsgraden minskade i jämförelse med föregående år. Nya taxeringsvärden innebär att fastighetsskatten som förväntat ökade väsentligt i jämförelse med föregående år. Även om höjningen till största delen betalas av kunderna fick det en negativ effekt på överskottsgraden som uppgick till 71 procent (72).

Projektinvesteringar

Då flera projektfastigheter färdigställdes i slutet av förra året har den totala projektvolymen sjunkit något. Investeringarna under första kvartalet uppgick till 658 Mkr varav 451 Mkr avsåg projektinvesteringar med en avkastning på 142 procent. Våra värdeskapande projekt fortsätter att bidra till Fabeges totala resultat. Vi arbetar intensivt med att få klart fler planlagda byggrätter att erbjuda Stockholmsmarknadens kontorskunder.

Hög aktivitet på finansieringssidan

Kapitalmarknaden, som präglades av stor oro i slutet av förra året, har återhämtats. Investeringarna visar ett fortsatt stort intresse för Fabeges obligationer och vi har passat på att öka belåningen via vårt gröna MTN-program. Vi är också mycket nöjda över att erhållit en ny tioårig bankfinansiering. Både kapitalbindningen och räntebindningen har ökat under kvartalet.

Dags att lämna över

Stefan Dahlbo har rekryterats som min efterträdare och jag kommer så snart som möjligt att lämna över takt-pinnen till Stefan. Stefan är ett mycket bra val. Med sin omvittnat ödmjuka ledarstil och med sin bakgrund i både fastighet och finans är jag övertygad om att han blir en bra ledare av Fabeges fortsatt framgångsrika resa. Och till sin hjälp har han ju en hel organisation med kompetenta och engagerade medarbetare.

Marknadsutsikter

Fabege har alla möjligheter att fortsätta sin värdeskapande framgångsrika utveckling. Stockholm står starkt och växer, vilket ger goda förutsättningar för Fabeges fortsatta tillväxt. Fabege är rätt positionerat och kan erbjuda kontorslokaler i attraktiva, moderna och hållbara stadsdelar i Storstockholm. Både på norra och på södra sidan. Att skapa rätt förutsättningar för kunderna handlar mycket om att finnas där kunderna vill vara.

Christian Hermelin, VD

Resultat jan – mars 2019¹

Året inleddes med stigande hyresintäkter, förbättrat förvaltningsresultat och fortsatt värdetillväxt främst genom projekt och ökade hyresnivåer.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 1 148 Mkr (2 539), motsvarande 3:47 kr per aktie (7:68). Periodens resultat före skatt uppgick till 1 449 Mkr (3 097). Förvaltningsresultatet förbättrades men lägre värdeförändringar innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna ökade till 718 Mkr (614) och driftöverskottet ökade till 509 Mkr (439) varav 7 Mkr avsåg tomtätsavgäld vilken från och med 2019 redovisas på egen rad inom finansnettot. I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 19 procent (13) varav drygt tre fjärdedelar avsåg tillväxt genom inflyttningar i färdigställda projektfastigheter. Resterande ökning avsåg främst tillväxt till följd av nyuthyrningar och omförhandlade hyresnivåer. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 19 procent (17). Nya redovisningsprinciper för tomtätsavgälder som från 2019 inte längre ingår i driftöverskottet hade en positiv effekt på överskottsgraden. Nya taxeringsvärden innebar att fastighetsskatten som förväntat ökade väsentligt i jämförelse med föregående år. Även om höjningen till största delen betalas av kunderna fick det en negativ effekt på överskottsgraden som uppgick till 71 procent (72).

Inga fastighetstransaktioner genomfördes under första kvartalet och realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (83).

Totalt uppgick realiserade värdeförändringar till 1 324 Mkr (2 700). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 683 Mkr (1 430) var främst hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,11 procent (4,13). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 641 Mkr (1 138), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -7 Mkr (-21) och avsåg huvudsakligen kapitaltillskott till Arenabolaget.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -238 Mkr (40). Nytecknade ränteswapar och lägre långräntor bidrog till att undervärdet ökade under perioden. Räntenettot minskade till -108 Mkr (-126). Ökad belåning uppvägdes av lägre snittränta.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 503 Mkr (424) motsvarande 73 procents överskottsgrad (72). Uthyrningsgraden uppgick till 95 procent (95). Förvaltningsresultatet uppgick till 388 Mkr (284). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 683 Mkr (1 430).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 6 Mkr (15) motsvarande 22 procents överskottsgrad (58). Förvaltningsresultatet uppgick till -22 Mkr (-10). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 641 Mkr (1 138) motsvarande 142 procents avkastning på investerat kapital i projektportföljen.

Transaktionsresultatet uppgick till 0 Mkr (215).

Kvartal 1 i korthet

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 36 Mkr (55) och nettouthyrningen uppgick till -107 Mkr (9) sedan Skatteverket sagt upp sitt avtal för avflytt.
- Överskottsgraden uppgick till 71 procent (72).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 366 Mkr (274).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 1 324 Mkr (2 700) varav projekt 641 Mkr (1 138).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (83).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -238 Mkr (40).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 148 Mkr (2 539).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2019	2018
	jan-mar	jan-mar
Förvaltningsresultat	388	284
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	683	1 430
Bidrag Förvaltning	1 071	1 714
Förvaltningsresultat	-22	-10
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	641	1 138
Bidrag Förädling	619	1 128
Realiserade & orealiserade värdeförändringar	0	215
Bidrag Transaktion	0	215
Totalt bidrag från verksamheten	1 690	3 057

33 %
Tillväxt
förvaltningsresultat

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

Finansiering

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

Under det första kvartalet har Fabege förlängt och utökat ett grönt banklån om drygt 1 Mdkr på 10 år. Det är glädjande att även bankmarknaden nu kan erbjuda långa löptider till konkurrenskraftiga priser. Antalet gröna finansieringskällor ökar också, vilket är ett positivt tecken på finansmarknadens alltmer seriösa ansvarstagande för långsiktig hållbarhet.

Efter oron i slutet av förra och början av detta året har obligationsmarknaden åter stabiliserats och efterfrågan är åter god, särskilt på gröna obligationer. Fabege emitterade i mars obligationer om totalt 650 Mkr, varav 400 Mkr med likviddag i början av april, på runt 5 års löptid inom ramen för sitt gröna MTN-program.

Andelen utestående företagscertifikat hölls fortsatt på den lägre nivån som inleddes under hösten, som ett led i strävan att förlänga skuldportföljens löptid. Bolaget har tillgängliga kreditfaciliteter som vid varje tillfälle täcker samtliga utestående certifikat.

Under första kvartalet gjordes räntebindningar om totalt 1 400 Mdkr i form av ränteswapar på löptider om sju till tio år. Fabeges derivatportfölj bestod per kvartalsskiftet av ränteswapar om totalt 13 800 Mkr, med förfall till och med 2029 och en fast årlig ränta mellan 0,24 och 2,08 procent före marginal.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 13 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 4 Mkr (17) avseende projektfastigheter aktiverats.

FINANSIERING, 2019-03-31

	2019-03-31	2018-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	26 518	26 275
varav utestående MTN, Mkr	6 250	6 000
varav utestående SFF, Mkr	2 511	2 511
varav utestående certifikat, Mkr	2 500	2 510
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	4 290	4 529
Kapitalbindning, år	5,1	5,0
Räntebindning, år	4,3	3,6
Räntebindning, andel av portföljen, %	52	54
Derivat marknadsvärde, Mkr	-371	-132
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,77	1,65
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,67	1,55
Belåningsgrad, %	38	39

GRÖN FINANSIERING, 2019-03-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	6 250	6 250
Gröna obligationer via SFF, Mkr	2 086	2 086
Gröna lån, övriga, Mkr	9 510	9 130
Total grön finansiering, Mkr	17 846	17 466
Andel grön finansiering, %	58	66
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	45 296	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	12 545	

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2019-03-31

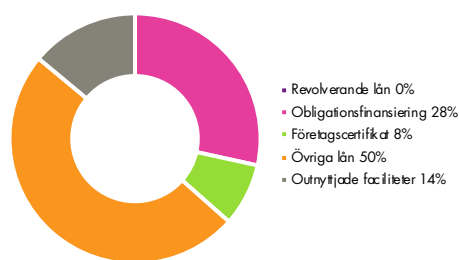
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %
< 1 år	10 232	2,68	39
1-2 år	760	0,47	3
2-3 år	0	0,00	0
3-4 år	1 100	1,04	4
4-5 år	1 650	0,79	6
5-6 år	2 400	0,78	9
6-7 år	1 900	0,90	7
7-8 år	2 700	0,94	10
8-9 år	3 114	1,40	12
9-10 år	2 662	1,35	10
Totalt	26 518	1,67	100

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

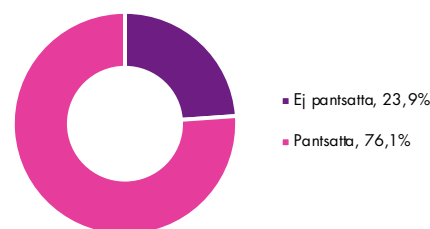
LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2019-03-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	2 500
< 1 år	1 561	1 151
1-2 år	7 330	3 330
2-3 år	2 900	1 400
3-4 år	7 200	6 700
4-5 år	1 000	1 000
5-10 år	9 564	9 184
10-15 år	0	0
15-20 år	1 253	1 253
20-25 år	0	0
Totalt	35 808	26 518

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR, 2019-03-31



PANTSATTA TILLGÅNGAR, 2019-03-31



Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -301 Mkr (-558). I beloppet ingår upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar om 0 Mkr (105). Aktuell skatt 9 Mkr avser återbetald skatt under första kvartalet. Skatt beräknades med 21,4 procent på löpande beskattningsbart resultat. I enlighet med den nya företagsbeskattningen har den uppskjutna skatteskulden beräknats till den nya skattesatsen 20,6 procent. Värderingen av de förlustavdrag som beräknas utnyttjas under åren 2019 – 2020 har beräknats enligt den för de åren aktuella skattesatsen 21,4 procent.

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).

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 36 102 (34 964) Mkr och soliditeten till 50 procent (51). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 109 kr (106) baserat på antal aktier efter spliten. EPRA NAV uppgick till 130 kr per aktie (125) och EPRA NNNNAV uppgick till 125 kr per aktie (120).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 370 Mkr (295). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 93 Mkr (-382). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -655 Mkr (-615), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 243 Mkr (353). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 51 Mkr (-349) under perioden.

Finansiella mål

Styrelsen i Fabega 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.

Verksamhetsmål

- Avkastning projekt minst 50 procent.
- Investeringsvolymen ska minst uppgå till 2 500 Mkr per år.
- Nettouthyrning minst 80 Mkr
- Överskottsgrad till 2020: 75 procent

130 kr/aktie

EPRA NAV 31 mar 2019

Närproducerad energi i Haga Norra!

I den nya levande stadsdelen Haga Norra kommer vi producera vår egen värme och kyla. Först ut är Bilia med 43 stycken brunnar för geoenergi på ett djup av 330 meter. När stadsdelen sedan står klar 2027 kommer cirka 160 stycken georör försörja hela stadsdelens kontor, bostäder och handel med klimatsmart energi.

Genom geoenergi tar vi vara på den termiska energi som finns lagrad i marken och vi kan på så vis producera värme och kyla på ett lokalt, hållbart och energieffektivt sätt.

- För oss på Fabega är det viktigt att alltid tänka på miljön och vilka avtryck vi gör när vi skapar nya byggnader och stadsdelar. Att vi nu kommer försörja hela stadsdelen Haga Norra med geoenergi och därmed inte anstränger klimatet känns fantastiskt, säger Mia Häggström, hållbarhetschef Fabega.



Verksamheten jan-mar 2019¹

Fastighetsvärdena ökade under perioden 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, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 31 mars 2019 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 69,6 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 7,7 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (94). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 95 procent (95).

Under perioden tecknades 36 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 36 Mkr (55) varav xx procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 143 Mkr (46) efter att Skatteverket sagt upp sitt avtal för avflytt. Nettouthyrningen uppgick därmed till -107 Mkr (9). Hyreskontrakt om 78 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 19 procent, vilket speglar den fortsatt starka hyresmarknaden i inledningen av året. Återköpsgraden under perioden uppgick till 63 procent (79). Minskningen beror på att Skatteverket sagt upp sitt avtal för avflyttning.

Förändringar i fastighetsbeståndet

Inga fastighetstransaktioner genomfördes under perioden. Realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (83).

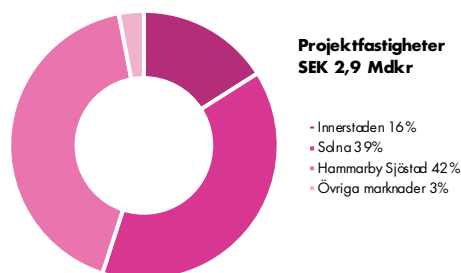
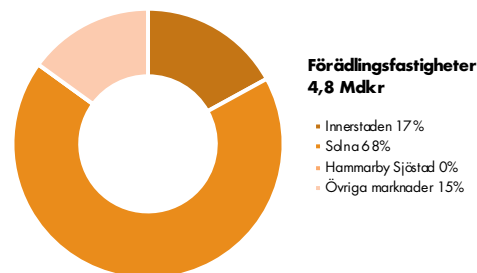
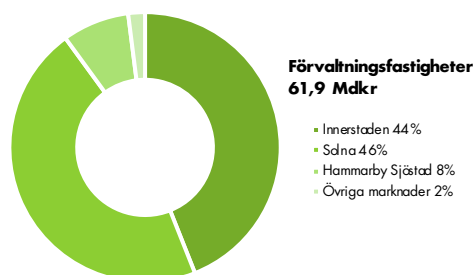
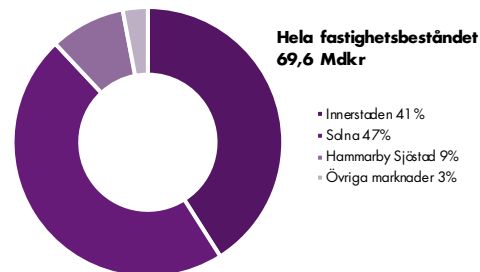
Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 46 procent av fastigheterna externvärderades under första kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 69,6 Mdkr (67,6).

Orealiserade värdeförändringar uppgick totalt till 1 324 Mkr (2 700). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade något och uppgick till 4,11 procent (4,13). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 683 Mkr (1 430) var främst hänförlig till högre hyresnivåer samt något lägre avkastningskrav. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 641 Mkr (1 138) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

31 mars 2019



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

Miljöcertifiering av fastigheter

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Fabeges nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, med miniminivå Very Good. Av Fabeges 89 fastigheter var 56 stycken certifierade, eller i certifieringsprocess, vid periodens slut. Sammanlagt innebar 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 93 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 66 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. Hälsa är även en viktig faktor i utveckling av hållbara stadsdelar. Det viktigaste i staden är ju människorna! Fabege vill underlätta för alla människor i våra stadsdelar att leva ett hälsosamt liv. Ett exempel som nu drar igång för tredje året i rad är att vi tillsammans med Anna Hellström och SOS Barnbyar erbjuder lunchlöpning i Hagaparken.

Fabeges energieffektiviseringsmål

Fabeges nya energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Det första delmålet är 50 procent effektivare energianvändning 2019 jämfört med 2005. Nästa mål är en genomsnittlig energianvändning på 80 kWh/kvm i hela förvaltningsportföljen 2023 vilket är nära en 60 procentig minskning mot 2005. Beståndet delas i två delar; nyare fastigheter som fått bygglov efter 2012 som har en målsättning på 50 kWh/m² och äldre fastigheter som har en målsättning på 90 kWh/m². 2018 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 98 kWh/kvm i hela förvaltningsportföljen.

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2019	2018
	jan-mar	jan-dec
Energiprestanda, kWh/kvm LOA	34	108
Miljöcertifiering, antal fastigheter	56	56
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	82	82
Gröna hyresavtal, andel av nytecknad yta, %	93	90
Gröna hyresavtal, andel total kontorsyta, %	71	71
Grön finansiering, %	66	60

Grön finansiering

66 procent

Ny VD och koncernchef för Fabege

Styrelsen för Fabege har utsett Stefan Dahlbo till ny VD och koncernchef. Han är idag VD och koncernchef för det noterade investeringsbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB och har en lång och gedigen erfarenhet både som VD och styrelseledamot i såväl noterade som onoterade bolag. Till dessa tidigare styrelseuppdrag hör till exempel Fabege, Wahlborgs och Klövern. Stefan Dahlbo tillträder sin nya roll så snart som möjligt.

I tidigare roller har Stefan Dahlbo utmärkt sig för sitt goda ledarskap och entreprenöriella förmåga, vilket är viktiga egenskaper i ett företag som så starkt präglas av visionära och komplexa stadsutvecklingsprojekt där många parter är inblandade och goda relationer en förutsättning.

Christian Hermelin meddelade styrelsen den 16 december 2018 att han avsåg lämna bolaget under 2019. Christian Hermelin har varit verksam i Fabege i 26 år var av de senaste 13 åren som VD och koncernchef.



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 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 658 Mkr (786) i befintliga fastigheter och projekt, varav 451 Mkr (638) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 142 procent.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 207 Mkr (148), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst Anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Avslutade projekt

Under fjärde kvartalet 2018 färdigställdes flera större projektfastigheter vilka överfördes till förvaltningsportföljen. Inga ytterligare projektavslut har skett under första kvartalet 2019.

Större pågående projekt

Projektet avseende om- och tillbyggnad av Triåfabriken 9 i Hammarby Sjöstad pågår. Projektet är i sin slutfas och Naturvårdsverket flyttar in som första hyresgäst under april. Fördringar och forceringar innebär att slutkostnadsprognosen har justerats upp till 555 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 76 procent. Övriga hyresgäster flyttar in under sommaren och hösten 2019.

Uppförandet av kontorsbyggnaden på Bättaren 2 i Hammarby Sjöstad löper på enligt plan med färdigställande till sommaren. 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 48 procent.

Ombyggnation av Fortet 2 för hotell, longstay, coworking och restaurang har tagit fart. Investeringen beräknas uppgå till 120 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till KOM Hotell som ägs av KFUM Central. Projektering och vissa inre rivningsarbeten pågår.

Investeringen avseende Bilias nya anläggning på fastigheten Stora Frösunda 2 i Solna pågår 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.

Projektet avseende uppförande av hotell, long stay och kontor på fastigheten Nationalarenan 3, Solna fortlöper enligt plan. Byggnaden projekteras för nollenergi och kommer att certifieras enligt BREEAM-SE excellent. Den totala investeringen beräknas uppgå till 730 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Nordic Choice Hotels och beräknas stå klar för inflyttning under första kvartalet 2021. Projektering och arbete med grundläggning pågår och entreprenaden har upphandlats.

Efter att ICA lämnat del av Fräsaren 12 i Solna Business Park har hyresgäst Anpassningen för Skolverket inlett. Investeringen beräknas uppgå till 170 Mkr och färdigställs för inflyttning i november 2019.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2019

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2019
Ingående verkligt värde 2019-01-01	67 634
Fastighetsförvärv	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	658
Orealiserade värdeförändringar	1 324
Försäljning, utrangering och övrigt	0
Utgående verkligt värde 2019-12-31	69 616

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-MAR 2019

	2019
Totala investeringar, Mkr	jan-mar
Investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter	451
Investeringar i förvaltningsportföljen	207
Totala investeringar	658

GENOMSnittligt AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE, 2019-03-31

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,87
Solna	4,24
Hammarby Sjöstad	4,47
Övriga marknader	4,52
Genomsnittlig avkastning	4,11

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2019

Inga fastighetsförsäljningar har skett under första kvartalet 2019.

FASTIGHETSFÖRVARV 2019

Inga fastighetsförvärv har skett under första kvartalet 2019.

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 byggnation av garage samt bostäder i etapp 1 som omfattar 69 lägenheter. Försäljningsgraden i etapp 1 uppgår till 87 procent. Projektet extenfinansieras 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 totalt 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.

142 % Avkastning projekt

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

31 mars 2019

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar	Uthyrningsgrad	Hyresvärde ²	Bokfört värde	Beräknad investering	Varav upp- arbetat
				yta kvm	% yta ¹				
Triåfabriken 9	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	16 300	76%	55	835	555	463
Båtturen 2 (del av)	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	5 200	100%	18	297	186	163
Fräsaren 12 (del av)	Kontor	Solna Business Prak	Q4-2019	12 900	100%	41	537	170	29
Paradiset 23 (del av)	Kontor	Stadshagen	Q1-2020	7 200	48%	29	344	239	116
Fortet 2	Hotell	Arenastaden	Q1-2020	7 533	100%	20	227	120	6
Stora Frösunda (del av) ³	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	44 400	100%	60	167	1 270	321
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	55	266	730	83
Summa				112 633	93%	278	2 673	3 270	1 181
Övriga Mark- och projektfastigheter							915		
Övriga Förädlingsfastigheter							4 661		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							8 249		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 mars 2019.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 278 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 mars 2019.

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

BYGGRÄTTER

31 mars 2019

Kommersiella, kvm		Bostäder, kvm	
Innerstaden	41 000	Innerstaden	19 000
Solna	246 000	Solna	251 000
Hammarby Sjöstad	43 000	Hammarby Sjöstad	-
Övriga	97 000	Övriga	-
Summa	427 000	Summa	270 000
Laga kraft, %	44	Laga kraft, %	44
Bokfört värde, kr/kvm	3 400	Bokfört värde, kr/kvm	8 800

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.

FASTIGHETSBESTÅNDET

31 mars 2019

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	64	1 122	61 904	2 908	95
Förädlingsfastigheter ¹	10	128	4 828	126	81
Mark och projektfastigheter ¹	15	12	2 884	5	0
Summa	89	1 262	69 616	3 039	94
Varav Innerstaden	28	390	28 461	1 219	95
Varav Solna	45	720	32 958	1 478	94
Varav Hammarby Sjöstad	10	105	6 046	253	87
Varav Övriga	6	47	2 151	89	100
Summa	89	1 262	69 616	3 039	94

¹ Se definitioner på sidan 19.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 167 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars 2019) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

	2019 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-mar	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-mar
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	691	27		718	588	26		614
Fastighetskostnader	-188	-21		-209	-164	-11		-175
Driftsöverskott	503	6	0	509	428	15	0	439
Överskottsgrad, %	73%	22%		71%	72%	58%		71%
Central administration	-17	-4		-21	-15	-3		-18
Räntenetto	-85	-23		-108	-105	-21		-126
Tomträttsavgäld	-7			-7				
Resultatandelar i intressebolag	-6	-1		-7	-20	-1		-21
Förvaltningsresultat	388	-22	0	366	288	-10	0	274
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	0	83	83
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	683	641		1 324	1 430	1 138	132	2 700
Resultat före skatt per segment	1 071	619	0	1 690	1 718	1 128	215	3 057
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-241				40
Resultat före skatt				1 449				3 097
Fastigheter, marknadsvärde	61 904	7 712		69 616	50 905	10 470		61 375
Uthyrningsgrad, %	95%	81%		94%	95%	89%		94%

¹ Se definitioner på sid 19

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

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segmenten Förvaltning, Förädling och Transaktion. Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar 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.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	543	50,5%	37,9%
0	0	50,2%	38,1%
-1	-543	49,9%	38,3%

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

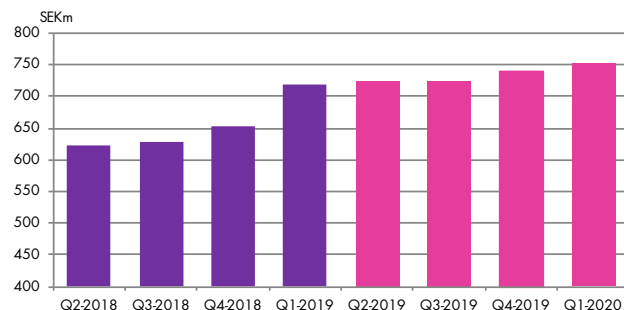
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	28,7
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	20,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	30,5
Fastighetskostnader	1%	27,0
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	47 / 7
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	265,2

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 kontraktspportfölj per bokslutsdagen.

Personal

Vid periodens slut var 184 personer (167) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 99 Mkr (72) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -327 Mkr (-88).

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

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2019	544	422 ¹	19%
2020	561	561	26%
2021	580	280	13%
2022	224	224	10%
2023	189	188	9%
2024+	745	745	35%
Kommersiellt	2 843	1 998	93%
Bostadsavtal	128	12	1%
Garage- och parkering	907	142	7%
Totalt	3 878	2 152	100%

¹ Varav drygt 177 Mkr redan är omförhandlade

STÖRSTA KUNDER

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB	6%	2037
Telia Company	5%	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	1%	2019
Telenor AB	1%	2028
Svea Ekonomi AB	1%	2023
Summa	28%	

¹Andel av kontrakterad hyra

Förvärv och överlåtelse av egna aktier

Årsstämman 2019 förnyade styrelsens mandat att, längst intill nästa årsstämma, förvärva och överlåta aktier. Förvärv får ske av högst det antal aktier som vid varje tidpunkt motsvarar 10 procent av totalt utestående aktier. Inga återköp har genomförts under perioden och Fabege äger inga egna aktier.

Händelser efter balansdagen

Årsstämman beslutade den 2 april, i enlighet med styrelsens förslag, om utdelning med 2:65 kr per aktie, totalt 877 Mkr. Utdelningen utbetalades den 9 april 2018.

Den 2 april utsåg styrelsen för Fabege Stefan Dahlbo till ny VD och koncernchef. Han är idag VD och koncernchef för det noterade investeringsbolaget Byggmästare Anders J Ahlström Holding AB och har en lång och gedigen erfarenhet både som VD och styrelseledamot i såväl noterade som onoterade bolag. Till dessa tidigare styrelseuppdrag hör till exempel Fabege, Wihlborgs och Klövern. Stefan Dahlbo tillträder sin nya roll så snart som möjligt. Christian Hermelin kommer kvarstå som VD tills Stefan Dahlbo tillträder.

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 2018 (sidorna 54–59).

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

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har uppstått efter publiceringen av årsredovisningen 2018. Fabeges mål för kapitalstrukturen är att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,2 gånger. Belåningsgraden ska uppgå till maximalt 50 procent. Skuldkvoten ska 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. Färdigsälda projektfastigheter och fortsatt låga räntekostnader bedöms ge ett förbättrat förvaltningsresultat. Våra attraktiva byggrätter i bra lägen ger oss möjlighet till fortsatt framgångsrik och värdeskapande projektutveckling.

Redovisningsprinciper

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

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

Nya redovisningsprinciper som träder ikraft 1 januari 2019 och framåt

IFRS 16 Leasingavtal

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

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

Stockholm 12 april 2019



CHRISTIAN HERMELIN
Verkställande direktör

Denna delårsrapport 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 mars 2019 hade Fabege totalt 39 015 kända aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade 45,7 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.

Årsstämman beslutade den 2 april, i enlighet med styrelsens förslag, om utdelning med 2:65 kr per aktie, totalt 877 Mkr. Utdelningen utbetalades den 9 april 2018.

Antal aktier

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

ÄGARFÖRDELNING, 2019-03-31

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson och bolag	50 186 718	15,2	15,4
BlackRock	14 658 395	4,4	4,4
Länsförsäkringar Fonder	13 500 068	4,1	3,7
Fjärde AP-fonden	11 721 313	3,5	3,6
Vanguard	8 959 213	2,7	2,7
AMF Försäkringar & Fonder	7 904 715	2,4	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
Investment AB Öresund	5 600 000	1,7	1,8
Handelsbanken Fonder	5 429 962	1,6	1,7
SEB Fonder	5 106 969	1,5	1,2
TR Property Investment Trust	3 969 343	1,2	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	3 840 000	1,2	1,2
Folksam	3 459 160	1,0	1,1
Principal Global Investors	3 398 518	1,0	1,1
Totalt 15 största aktieägare	151 350 110	45,7	45,8
Övriga	179 433 034	54,3	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.

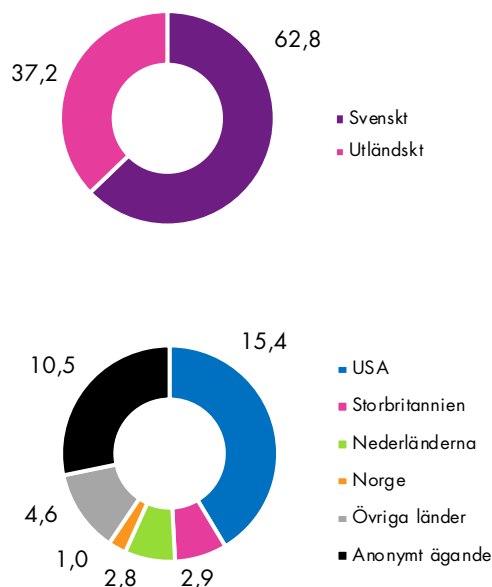
OMSÄTTNING OCH HANDEL, JAN-MAR 2019

	Fabege	Large Cap Nasdaq Stockholm (genomsnitt)
Lägst kurs, kr	115,00	-
Högst kurs, kr	136,14	-
VWAP, kr	127	-
Daglig snittomsättning, kr	84 016 967	123 685 502
Antal omsatta aktier, st	661 532	-
Snitt antal avslut, st	2 294	2 218
Antal avslut, st	144 488	17 738 815
Snittvärde per avslut, kr	36 633	39 248
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,20	0,25

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

FÖRDELNING AV ÄGANDE, 2019-03-31

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	88 657 412	26,8
Svenska institutionella ägare	87 245 214	26,4
Övriga ägare	73 275 600	22,2
Svenska privatpersoner	50 429 744	15,2
Anonymt ägande	31 175 174	9,4
Totalt	330 783 144	100



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec	Rull. 12 apr-mar
Hyresintäkter ¹	718	614	2 517	2 621
Fastighetskostnader	-209	-175	-642	-676
Driftsöverskott	509	439	1 875	1 945
Överskottsgrad, %	70%	72%	74%	74%
Central administration	-21	-18	-80	-83
Räntenetto	-108	-126	-485	-467
Tomträttsavgäld	-7	-	-	-7
Resultatandelar i intressebolag	-7	-21	-64	-50
Förvaltningsresultat	366	274	1 246	1 345
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	83	153	70
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 324	2 700	7 685	6 309
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-238	40	16	-262
Värdeförändringar aktier	-3	0	3	0
Resultat före skatt	1 449	3 097	9 103	7 462
Aktuell skatt	9	-	-5	-5
Uppskjuten skatt	-310	-558	-1 399	-1 151
Periodens/Årets resultat	1 148	2 539	7 699	6 306
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-2	-2
Periodens/Årets totalresultat	1 148	2 539	7 697	6 304
Varav hänförligt till minoriteten	-23		-4	-27
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 125	2 539	7 693	6 277
innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-
Resultat per aktie, kr ²	3:47	7:68	3:47	17:03
Totalresultat per aktie, kr ²	3:47	7:68	3:47	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 30 Mkr, motsvarande 4% av totala hyresintäkter för perioden januari - mars 2019.

² 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.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	69 616	61 375	67 634
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	424	400	429
Omsättningstillgångar	735	728	622
Kortfristiga placeringar	128	153	127
Likvida medel	66	0	15
Summa tillgångar	71 914	62 659	68 830
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	36 102	30 551	34 964
Uppskjuten skatt	6 691	5 546	6 381
Övriga avsättningar	167	235	166
Räntebärande skulder ¹	26 518	25 194	26 275
Leasingskuld	942	-	-
Derivatinstrument	371	251	132
Ej räntebärande skulder	1 123	882	912
Summa eget kapital och skulder	71 914	62 659	68 830

¹ Varav kortfristiga 3 651 Mkr (3 241)

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 2018-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	28 012	27 956	-
Kontantutdelning	-744	-744	-
Periodens resultat	7 698	7 702	-4
Övrigt totalresultat	-2	-2	-
Eget kapital 2018-12-31	34 964	34 912	-4
Kontantutdelning	-10	0	-
Periodens resultat	1 148	1 125	23
Övrigt totalresultat	-	-	-
Eget kapital 2019-03-31	36 102	36 037	19

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	509	439	1 875
Central administration	-21	-19	-80
Återläggning avskrivningar	0	0	0
Erhållen ränta	2	3	12
Erlagd ränta	-129	-129	-608
Betald inkomstskatt	9	0	-5
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	370	295	1 194
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	100	-210	-98
Förändring av kortfristiga skulder	-7	-172	-173
Summa förändring av rörelsekapital	93	-382	-271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	463	-87	923
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny, till- och ombyggnationer	-647	-769	-2 911
Förvärv av fastigheter	0	0	-751
Avyttring av fastigheter	0	-211	1 930
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-8	-57	-72
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-655	-615	-1 804
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-	-	-774
Förändring räntebärande skulder	243	353	1 434
Realiserad värdeförändring derivat	0	0	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	243	353	547
Periodens kassaflöde	51	-349	-334
Likvida medel vid periodens början	15	349	349
Likvida medel vid periodens slut	66	0	15

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella ²	2019 jan-mar	2018 jan-mar	2018 jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,9	23,7	16,4
Avkastning på eget kapital, %	12,9	34,7	24,5
Ränteläckningsgrad, ggr	4,5	3,3	3,7
Soliditet, %	50	49	51
Belåningsgrad fastigheter, %	38	41	39
Skuldkvot, ggr	14,2	15,1	14,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8	0,8
Aktierelaterade ^{1 2}			
Resultat per aktie, kr ³	3:47	7:67	23:28
Totalresultat per aktie, kr	3:47	7:67	23:27
Eget kapital per aktie, kr	109	92	106
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:40	-0:26	2:95
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	89	90	89
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	69 616	61 375	67 634
Uthyrbar yta, kvm	1 262 000	1 131 000	1 252 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	2,7	5,5	16,3
Överskottsgrad, %	71	72	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 19

³ Definitionen enligt IFRS

EPRA NYCKELTAL

	2019 jan-mar	2018 jan-mar
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	325	246
EPRA Earnings (EPS) , kr/aktie	0.98	0.74
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	43 164	36 348
EPRA NAV, kr/aktie	130	110
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	41 424	34 822
EPRA NNNAV, kr/aktie	125	105
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	
	2019 31 mar	2018 31 dec	2019 31 mar	2018 31 dec
IFRS, nivå 3, Mkr				
Ingående värde	0	-66	0	-66
Förvärv/Investeringar	0	0	0	0
Värdeförändringar	0	66	0	66
Förfall	0	0	0	0
Utgående värde	0	0	0	0
Bokfört värde	0	0	0	0

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

UPPSKJUTEN SKATT

	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
- underskottsavdrag, Mkr	-853	-978	-908
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	7 651	6 602	7 341
- derivatinstrument, Mkr	-107	-73	-52
- övrigt, Mkr	0	-5	0
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	6 691	5 546	6 381

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

	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	36 102	30 551	34 964
Balansomslutning, Mkr	71 914	62 659	68 830
Soliditet	50%	49%	51%

	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	26 518	25 194	26 275
Bokfört värde fastigheter, Mkr	69 616	61 375	67 634
Belåningsgrad fastigheter	38%	41%	39%

	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Skuldkvot			
Driftsöverskott, Mkr	1 945	1 740	1 875
Central administration, Mkr	-83	-73	-80
Summa, Mkr	1 862	1 667	1 795
Räntebärande skulder, Mkr	26 518	25 194	26 275
Skuldkvot, ggr	14,2	15,1	14,6

	2019 31 mar	2018 31 mar	2018 31 dec
Räntetäckningsgrad			
Driftsöverskott, Mkr	509	439	1 875
Tomträttsavgäld, Mkr	-7	-	-
Central administration, Mkr	-21	-18	-80
Summa, Mkr	481	-126	1 795
Räntenetto, Mkr	-108	-126	-485
Räntetäckningsgrad, ggr	4,5	3,3	3,7

	2019	2018	2018
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Avkastning på eget kapital			
Periodens resultat, Mkr	1 148	2 539	5 632
Genomsnittligt kapital, Mkr	35 533	29 281	25 507
Avkastning på eget kapital	12,9%	34,7%	22,1%

	2019	2018	2018
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Totalavkastning fastigheter			
Driftöverskott, Mkr	509	439	1 875
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 324	2 783	7 838
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	68 292	58 675	59 679
Totalavkastning fastigheter, %	2,7%	5,5%	16,3%

	2019	2018	2018
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA NAV & EPRA NNNAV			
Eget kapital, Mkr	36 102	30 551	34 964
Återläggning räntederivat, Mkr	371	251	132
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	6 691	5 546	6 381
Summa, Mkr	43 164	36 348	41 477
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8	330,8
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) kr per aktie	130	110	125
Avdrag av räntederivat	-371	-251	-132
Avdrag av verklig uppskjuten skatt ¹	-1 369	-1 275	-1 587
EPRA NNNAV (kortsiktigt substansvärde)	41 424	34 822	39 758
EPRA NNNAV (kortsiktigt substansvärde) kr per aktie	125	105	120

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.

	2019	2018	2018
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat, Mkr	366	274	1 246
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-180	-145	-721
Summa, Mkr	186	129	525
Nominell skatt (22%), Mkr	41	28	116
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	325	246	1 131
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8	330,8
EPRA EPS, kr per aktie	0,98	0,74	3,42

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.

	2019	2018	2018
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA Vakansgrad			
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	176	148	176
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 039	2 641	2 960
EPRA Vakansgrad, %	6%	6%	6%

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 423 Mkr (390) samt övrigt 0 (0).

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Inga omklassificeringar har skett under första kvartalet.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2019	2018	2018
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Belopp i Mkr			
Intäkter	99	72	260
Kostnader	-172	-163	-346
Finansnetto	-16	-37	1 896
Resultatandel intressebolag	0	0	-4
Värdeförändringar räntederivat	-238	40	16
Värdeförändringar aktier	0	0	3
Bokslutsdisposition	-	-	1 208
Resultat före skatt	-327	-88	3 033
Aktuell skatt	-	-	0
Uppskjuten skatt	125	-9	-237
Periodens resultat	-202	-97	2 796

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019	2018	2018
	31 mar	31 mar	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	41 274	41 495	41 092
varav fordringar hos koncernföretag	40 999	41 120	40 945
Omsättningstillgångar	591	357	614
Likvida medel	61	0	1
Summa tillgångar	54 442	54 368	54 223
Eget kapital	11 979	10 032	12 180
Avsättningar	70	69	69
Långfristiga skulder	39 387	38 937	38 911
varav skulder till koncernföretag	17 608	21 337	17 830
Kortfristiga skulder	3 006	5 330	3 063
Summa eget kapital och skulder	54 442	54 368	54 223

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2019		2018		2017			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Hyresintäkter	718	653	627	623	614	592	580	562
Fastighetskostnader	-209	-167	-146	-154	-175	-142	-145	-146
Driftsöverskott	509	486	481	469	439	450	435	416
Överskottsgrad	70%	74%	77%	75%	71%	76%	75%	74%
Central administration	-21	-20	-21	-21	-18	-21	-17	-17
Räntenetto	-108	-114	-114	-131	-126	-126	-127	-123
Tomträttsavgäld	-7	-	-	-	-	-	-	-
Resultatandelar i intressebolag	-7	-1	-23	-19	-21	-24	-27	-43
Förvaltningsresultat	366	351	323	298	274	279	264	233
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	65	0	5	83	0	0	20
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 324	1 560	847	2 578	2 700	1 643	2 463	1 156
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-238	-125	103	-2	40	41	71	67
Värdeförändringar aktier	-3	-1	4	0	0	-1	0	0
Resultat före skatt	1 449	1 850	1 277	2 879	3 097	1 962	2 798	1 476
Aktuell skatt	9	-6	-1	0	0	0	-1	0
Uppskjuten skatt	-310	-412	-186	-243	-558	-532	-596	-337
Periodens resultat	1 148	1 432	1 090	2 636	2 539	1 430	2 201	1 139

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2019		2018		2017			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Tillgångar								
Fastigheter	69 616	67 634	65 024	63 391	61 375	57 889	55 509	52 464
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	-	-	-	-	-	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	3	3	3	3	3	4	3	2
Finansiella anläggningstillgångar	424	429	409	424	400	342	495	497
Omsättningstillgångar	735	622	549	481	728	647	586	636
Kortfristiga placeringar	128	127	154	153	153	153	152	142
Likvida medel	66	15	61	67	0	349	161	19
Summa tillgångar	71 914	68 830	66 200	64 519	62 659	59 384	56 906	53 760
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	36 102	34 964	33 532	32 443	30 551	28 012	26 597	24 396
Uppskjuten skatt	6 691	6 381	5 991	5 789	5 546	4 988	4 455	3 859
Övriga avsättningar	167	166	229	229	235	233	216	216
Räntebärande skulder	26 518	26 275	25 435	24 947	25 194	24 841	24 436	23 886
Leasingskuld	942	-	-	-	-	-	-	-
Derivatinstrument	371	132	39	254	251	291	332	402
Ej räntebärande skulder	1 123	912	974	857	882	1 019	870	1 001
Summa eget kapital och skulder	71 914	68 830	66 200	64 519	62 659	59 384	56 906	53 760

NYCKELTAL

	2019	2018				2017			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	
Finansiella²									
Avkastning på sysselsatt kapital, %	9,9	13,0	9,5	21,3	23,7	16,4	23,1	13,4	
Avkastning på eget kapital, %	12,9	16,7	13,2	16,7	34,7	20,9	34,5	18,8	
Räntelämningsgrad, ggr ²	4,5	4,1	4,0	3,4	3,3	3,4	3,3	3,2	
Soliditet, %	50	51	51	50	49	47	47	45	
Belåningsgrad fastigheter, %	38	39	39	39	41	43	44	46	
Skuldkvot, ggr	14,2	14,6	14,5	14,5	15,1	15,5	15,8	15,8	
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9	1,0	
Aktierelaterade^{1 2}									
Periodens resultat per aktie, kr ³	3:47	4:33	3:29	7:97	7:67	4:32	6:65	3:38	
Eget kapital per aktie, kr	109	106	101	98	92	85	80	74	
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:40	0:36	1:23	1:62	-0:26	0:45	-3:88	0:12	
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	
Fastighetsrelaterade									
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	95	95	94	94	94	94	
Totalavkastning fastigheter, %	2,7	3,2	2,1	4,9	5,5	3,7	5,5	3,1	
Överskottsgrad, %	71	72	77	75	72	76	75	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 19

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

SKULDKVOT

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

SYSSELSATT KAPITAL

Balansomslutning minus ej räntebärande skulder, avsättningar och uppskjuten skatt.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

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

VERKLIG UPPSKJUTEN SKATT

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

Detta är Fabege

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag med huvudsaklig inriktning mot uthyrning och förvaltning av kontorslokaler samt stadsdelsutveckling. Bolaget erbjuder moderna lokaler i attraktiva lägen på delmarknader med hög tillväxt i Stockholmsområdet; Stockholms innerstad, Solna och Hammarby Sjöstad.

Fabège erbjuder attraktiva och effektiva lokaler, främst för kontor, men även för butiker och andra verksamheter. Genom samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en omfattande marknadskänedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad.

Per den 31 mars 2019 ägde Fabège 89 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 69,6 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

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

Strategi för tillväxt

Fabèges 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. Fabèges 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 Fabèges kunder.

Värde drivande faktorer

Fabèges 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

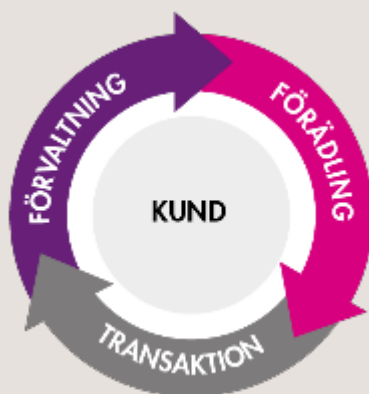
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

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 Fabèges 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 Fabèges 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-jun 2019	5 juli 2019, klockan 07:30
Delårsrapport jan-sep 2019	21 oktober 2019, klockan 07:30
Bokslutskommuniké 2019	5 februari 2020, klockan 12:00

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Christian Hermelin samt Åsa Bergström presenterar rapporten den 12 april 2019.



PRESSMEDDELANDEN UNDER FÖRSTA KVARTALET 2019¹

2019-01-21	Fabege hyr ut 3 000 kvm i Hammarby Sjöstad
2019-01-23	Fabege har tecknat ett grönt låneavtal om 1,6 miljarder med Brunswick Real Estate
2019-01-29	Skatteverket flyttar
2019-02-05	Bokslutskommuniké 2018
2019-02-15	Valberednings förslag till styrelse och ordförande i Fabege AB (publ)
2019-02-25	Fabege publicerar årsredovisningen för 2018
2019-02-28	Kallelse till årsstämma i Fabege AB (publ)
2019-03-18	Fabege och SEI i ny satsning för FNs globala mål
2019-03-19	Pär Nuder avböjer omval till Fabeges styrelse
2019-03-25	Revidering av valberednings förslag till Fabegs årsstämma 2019
2019-03-27	Geoenergi i Haga Norra

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, 169 56 Solna
Telefon: 08-555 148 00
E-post: info@fabege.se
www.fabege.se
Organisationsnummer: 556049-1523
Styrelsens säte: Stockholm

Fabege