

2019

Q2

Sammandrag, Mkr

	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun
Hyesintäkter	731	623	1 449	1 237
Driftsöverskott	554	469	1 063	908
Förvaltningsresultat	375	298	741	572
Resultat före skatt	1 909	2 879	3 358	5 976
Resultat efter skatt	1 642	2 636	2 790	5 175
Överskottsgrad, %	76	75	73	73
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	38	39
EPRA NAV, kr per aktie	-	-	134	116

Januari – juni 2019¹

- Hyresintäkterna ökade till 1 449 Mkr (1 237) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter och ökade hyresnivåer vid omförhandlingar. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 19 procent (10).
- Driftsöverskottet ökade till 1 063 Mkr (908). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 20 procent (12).
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (73).
- Förvaltningsresultatet ökade med 30 procent till 741 Mkr (572).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 122 Mkr (5 366) och på räntederivat till -503 Mkr (38).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 3 358 Mkr (5 976).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 790 Mkr (5 175), motsvarande 8:44 kr per aktie (15:64).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till -87 Mkr (123). Nettouthyrningen under andra kvartalet uppgick till 20 Mkr. Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 20 procent (29).
- Soliditeten uppgick till 50 procent (50) och belåningsgraden uppgick till 38 procent (39).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

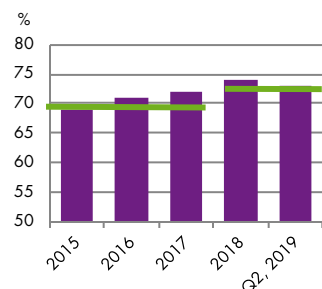


Christian Hermelin, VD

Ökat förvaltningsresultat och fortsatt värdetillväxt

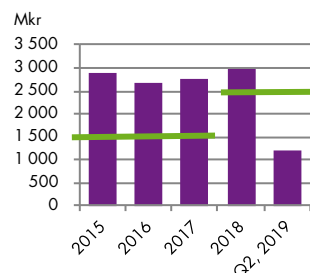
Året inleddes med ökade hyresintäkter, förbättrat förvaltningsresultat och fortsatt stigande fastighetsvärden och utvecklingen under andra kvartalet bekräftar den positiva trenden.

ÖVERSKOTTSGRAD*



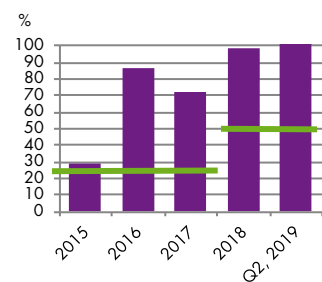
Mål 2019: 73 %
Långsiktig mål: 75 % senast 2022

INVESTERINGSVOLYM*



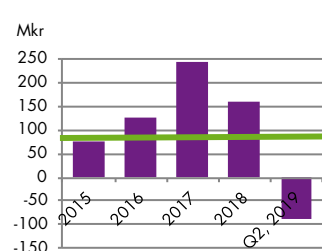
Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

AVKASTNING PROJEKT*



Mål: minst 50 % (från 2018).
Utfall jan-jun 2019 132 %

NETTOUTHYRNING*



Mål: minst 80 Mkr

*Utfall 2019 avser ackumulerat perioden jan-jun

Stark hyresmarknad

Hyresmarknaden i Stockholm är alltjämt stark med hög efterfrågan och stigande hyresnivåer. Till följd av Skatteverkets uppsägning under första kvartalet har vi en utmaning i negativ nettouthyrning. Under andra kvartalet uppgick dock nettouthyrningen till 20 Mkr och jag är optimistisk inför hösten. Vi har många nya goda möjligheter och bra pågående dialoger i flera av våra stadsdelar.

Allt starkare kassaflöde

Projektavslut och omförhandligar bidrog till växande hyresintäkter samtidigt som räntekostnaderna var på fortsatt mycket låga nivåer. Vårt förvaltningsresultat växer sig allt starkare och har i jämförelse med föregående år ökat med hela 30 procent. Tidigare prognoser om stigande räntenivåer har inte slagit in, långräntorna har istället kommit ned ytterligare vilket givit en skjuts till värderingen av fastighetsaktier på börsen.

Transaktioner bekräftar allt lägre avkastningskrav

I maj avyttrade vi Pelaren 1 vid Globen, en nyproducerad fastighet, fullt uthyrd med stabila hyresgäster. Transaktionen satte en ny lägsta avkastningsnivå för liknande objekt i attraktiva förortslägen. Den fick därmed en positiv effekt på värderingen av flera av våra fastigheter i portföljen. Så länge konjunkturen inte viker kraftigt nedåt och så länge räntenivåerna är låga kommer fastigheter fortsatt framstå som en mycket attraktiv placering. Den ränteförändring vi har sett under senaste kvartalet har ännu inte fått genomslag i våra värderingar och jag förväntar mig vi kommer se en fortsatt press nedåt på avkastningskraven under kommande kvartal.

Projektinvesteringar

Omvärlden har uttryckt en viss oro för att vår projektportfölj minskar och att vi därmed inte ska kunna upprätthålla volymen på sikt. Jag är övertygad om att vi kommer att se flera nya projektstarter under året. Detta mot bakgrund av att fler planlagda byggrätter blir tillgängliga och att vi har flera intressanta dialoger igång. Under tiden arbetar vi intensivt vidare med vision och varumärke för våra stadsdelar. Varje dag lär vi oss mer om vad som skapar attraktivitet. Vi lägger grunderna för attraktiv stadutveckling på alla våra delmarknader.

Hållbarhet och mer grön finansiering i fokus

Under andra kvartalet kom vi i mål med ett nytt grönt ramverk för finansiering. Genom ramverket kan vi nu inte bara emittera gröna obligationer utan också gröna företagscertifikat. Vi har också möjlighet att knyta även andra lån till ramverket. För Fabeg är ansvarsfull finansiering ett sätt att vara med och påverka finansmarknaden i hållbar riktning samtidigt som det ställer krav på oss själva och skapar en stor intern stolthet. Till grund för grön finansiering ligger certifiering av fastighetsbeståndet och utmanande energikrav. Vi fick ett fint kvitto på vårt arbete med att certifiera förvaltningsbeståndet då fastigheten Hägern Mindre 7 som en av endast fyra kontorsfastigheter i Sverige erhöll BREEAM in use certifiering på excellent nivå.

Marknadsutsikter

Detta blir mitt sista VD ord för Fabeg. Den 1 september tar Stefan Dahlbo över VD-skabet. Till dess finns jag kvar. Jag är förvissad om att den fina resa jag fått vara med på kommer att fortsätta. Marknadsutsikterna har inte förändrats sedan förra kvartalet. Stockholm står starkt och har en långsiktig tillväxtprognos, vilket ger goda förutsättningar för Fabeges fortsatta tillväxt. Fabeg är rätt positionerat och kan erbjuda kontorslokaler i attraktiva, moderna och hållbara stadsdelar i Storstockholm. Både på norra och på södra sidan. Jag önskar Stefan och alla medarbetare i Fabeg lycka till i framtiden.

Christian Hermelin, VD

Resultat jan – jun 2019¹

Första halvåret präglades av ökade hyresintäkter, förbättrat förvaltningsresultat och fortsatt värdetillväxt i fastighetsportföljen.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 2 790 Mkr (5 175), motsvarande 8:44 kr per aktie (15:64). Periodens resultat före skatt uppgick till 3 358 Mkr (5 976). Förvaltningsresultatet förbättrades men lägre värdeförändringar innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna ökade till 1 449 Mkr (1 237) och driftöverskottet ökade till 1 063 Mkr (908). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 19 procent (10) varav cirka 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 20 procent (12). Nya redovisningsprinciper för tomträttsavgälder 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 73 procent (73).

Under andra kvartalet avyttrades Pelaren 1, Globen med tillträde 1 juli. Affären medförde ett resultat om 138 Mkr vilket redovisades som en realiserad värdeförändring under andra kvartalet. Vidare avyttrades fastigheten Lagern 3 till ett delägt bolag. Transaktionen medförde inget realiserat resultat. Realiserade värdeförändringar uppgick därmed till 0 Mkr (88).

Totalt uppgick realiserade värdeförändringar till 3 122 Mkr (5 278). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 965 Mkr (3 561) var främst hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar och lägre avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,04 procent (4,13 vid årsskiftet). Vidare redovisades realiserade värdeförändringar om 138 Mkr avseende under perioden sålda fastigheter. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 1 019 Mkr (1 585), främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -32 Mkr (-40) och avsåg huvudsakligen kapitaltillskott till Arenabolaget.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -503 Mkr (38). Nytecknade ränteswapar och lägre långräntor bidrog till att undervärdet ökade under perioden. Räntenettot minskade till -233 Mkr (-257). Ökad belåning uppvägdes av lägre snittränta.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 044 Mkr (865) motsvarande 75 procents överskottsgrad (75). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (95). Förvaltningsresultatet uppgick till 755 Mkr (581). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 965 Mkr (3 561).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 19 Mkr (43) motsvarande 36 procents överskottsgrad (55). Förvaltningsresultatet uppgick till -14 Mkr (-9). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 019 Mkr (1 585) motsvarande 132 procents avkastning på investerat kapital i projektportföljen.

Transaktionsresultatet uppgick till 138 Mkr (220).

Kvartal 2 i korthet

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 46 Mkr (155) och nettouthyrningen uppgick till 20 Mkr (113).
- Överskottsgraden uppgick till 76 procent (75).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 375 Mkr (298).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 1 798 Mkr (2 578) varav projekt 378 Mkr (447).
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (5).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -265 Mkr (-2).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 642 Mkr (2 636).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2019	2018
	jan-jun	jan-jun
Förvaltningsresultat	755	581
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	1 965	3 561
Bidrag Förvaltning	2 720	4 142
Förvaltningsresultat	-14	-9
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	1 019	1 585
Bidrag Förädling	1 005	1 576
Realiserade & orealiserade värdeförändringar	138	220
Bidrag Transaktion	138	220
Totalt bidrag från verksamheten	3 863	5 938

30%

Tillväxt förvaltningsresultat

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 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 finansiärerna har hög prioritet.

Fabege vill vara en aktiv part i finansmarknadens omvandling mot ett större ansvarstagande och fortsätter sin strävan mot målsättningen att all finansiering ska vara hållbar. I linje med detta lanserades i juni ett nytt grönt ramverk för finansiering. Till detta kopplas såväl det gröna MTN-programmet som programmet för företagscertifikat, som nu successivt konverteras till grönt i takt med att utestående certifikat omsätts. Även den syndikerade back up-faciliteten för certifikatsprogrammet har kopplats till ramverket, som även möjliggör för andra gröna lån att kopplas på. Läs gärna mer på www.fabege.se/gronfinansiering.

I april konverterades även ytterligare ett lån om drygt 1 Mdkr till grönt i samband med förlängning på tio år och i juni konverterades en finansiering om drygt 2 Mdkr samtidigt som den förlängdes på 15 år. Nu tillhandahåller inte mindre än 92 procent av Fabeges finansieringskällor gröna finansieringslösningar och allt fler kan även erbjuda längre löptider.

Obligationemarknaden är fortsatt mycket positiv med god efterfrågan på särskilt gröna obligationer. Fabege emitterade i april obligationer om totalt 400 Mkr på en löptid om 4,5 år.

Andelen utestående företagscertifikat hölls fortsatt på den lägre nivå 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 andra kvartalet gjordes räntebindningar om totalt 600 Mkr i form av ränteswapar på tio års löptid. Fabeges derivatportfölj bestod per kvartalsskiftet av ränteswapar om totalt 14 400 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 17 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 8 Mkr (16) avseende projektfastigheter aktiverats.

FINANSIERING, 2019-06-30

	2019-06-30	2018-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	27 544	26 275
varav utestående MTN, Mkr	6 650	6 000
varav utestående SFF, Mkr	2 511	2 511
varav utestående certifikat, Mkr	1 860	2 510
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	3 642	4 529
Kapitalbindning, år	6,0	5,0
Räntebindning, år	4,2	3,6
Räntebindning, andel av portföljen, %	62	54
Derivat marknadsvärde, Mkr	-636	-132
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,76	1,65
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,68	1,55
Belåningsgrad, %	38	39

GRÖN FINANSIERING, 2019-06-30

	Utestående lån och obligationer	
	Kreditramar	
Gröna MTN-obligationer, Mkr	6 650	6 650
Gröna obligationer via SFF, Mkr	2 086	2 086
Gröna företagscertifikat, Mkr	5 000	800
Gröna lån, övriga, Mkr	11 546	11 546
Total grön finansiering, Mkr	25 282	21 082
Andel grön finansiering, %	81	77
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	44 339	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	15 082	

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2019-06-30

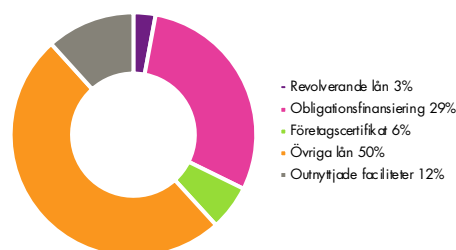
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta, %	Andel, %
< 1 år	10 958	2,66	40
1-2 år	460	0,53	2
2-3 år	200	0,25	1
3-4 år	900	1,21	3
4-5 år	1 850	0,80	7
5-6 år	2 800	0,80	10
6-7 år	2 300	0,95	8
7-8 år	2 500	0,96	9
8-9 år	3 876	1,52	14
9-10 år	1 700	0,95	6
Totalt	27 544	1,68	100

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.

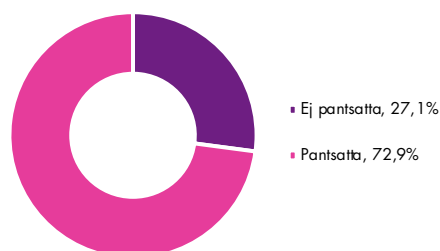
LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2019-06-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	1 860
< 1 år	4 861	2 601
1-2 år	4 424	2 924
2-3 år	4 000	2 259
3-4 år	5 700	5 700
4-5 år	1 400	1 400
5-10 år	5 995	5 995
10-15 år	3 552	3 552
15-20 år	1 253	1 253
20-25 år	0	0
Totalt	36 186	27 544

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR, 2019-06-30



PANTSATTA TILLGÅNGAR, 2019-06-30



Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -568 Mkr (-801). I beloppet ingår upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar om 148 Mkr (131). Aktuell skatt 6 Mkr avser huvudsakligen 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 får någon väsentlig effekt på betald skatt. För 2019 medför de nya reglerna en ökad förbrukning av underskott om ca 280 Mkr. Det innebär en ökad kostnad om 60 Mkr för helåret 2019 vilket är reflekterat i skatteberäkningen för perioden.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 36 868 (34 964) Mkr och soliditeten till 50 procent (51). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 111 kr (106) baserat på antal aktier efter spliten. EPRA NAV uppgick till 134 kr per aktie (125) och EPRA NNNNAV uppgick till 128 kr per aktie (120).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 751 Mkr (613). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 176 Mkr (-162). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 328 Mkr (-96), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med 401 Mkr (-637). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 0 Mkr (282) under perioden.

Finansiella mål

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

- Belåningsgrad max 50 procent.
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten 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 2022: 75 procent

134 kr/aktie

EPRA NAV 30 juni 2019

Fabeges överträffar den svenska energiöverenskommelsen

Sveriges långsiktiga inriktning för svensk energipolitik, Energiöverenskommelsen, fastställer ett mål på 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005. Fabege uppnådde en faktisk sänkning av energianvändningen för hela förvaltningsbeståndet om 49 procent redan 2018 och fortsätter nu effektiviseringsarbetet ytterligare.

Fabeges nya energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper, varav den första "50-procentsmålet" ska uppnås redan i år. Nästa milstolpe, som förväntas nås 2023, är en genomsnittlig energianvändning på 80 kWh/kvm, vilket är nära en 60 procentig minskning mot 2005.

Vid årsskiftet redovisade Fabege en förbrukning på 98 kWh/kvm och år 2005 var motsvarande siffra 193 kWh/kvm. 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.



Verksamheten jan-jun 2019¹

Värdetillväxten i fastighetsportföljen fortsatte drivet av projektutveckling och högre hyresnivåer vid ny- och omförhandlingar samt av lägre avkastningskrav på marknaden.

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 30 juni 2019 ägde Fabege 88 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 71,8 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 7,6 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (95). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 95 procent (95).

Under perioden tecknades 83 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 82 Mkr (210) varav 83 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -169 Mkr (87) inklusive Skatteverkets uppsägning om 107 Mkr i första kvartalet. Nettouthyrningen uppgick därmed ackumulerat till -87 Mkr (123). Under andra kvartalet uppgick nettouthyrningen till 20 Mkr. Hyreskontrakt om 130 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 20 procent, vilket speglar den fortsatt starka hyresmarknaden under första halvåret. Återköpsgraden under perioden uppgick till 66 procent (79).

Förändringar i fastighetsbeståndet

Under andra kvartalet avyttrades Pelaren 1, Globen med tillträde 1 juli. Köpeskillningen uppgick till 1,6 Mdkr och medförde ett resultat om 138 Mkr vilket redovisades som en orealiserad värdeförändring under andra kvartalet. Vidare avyttrades fastigheten Lagern 3, Råsunda, till ett delägt bostadsutvecklingsbolag med tillträde i juni. Transaktionen medförde ingen resultatpåverkan. Realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (88).

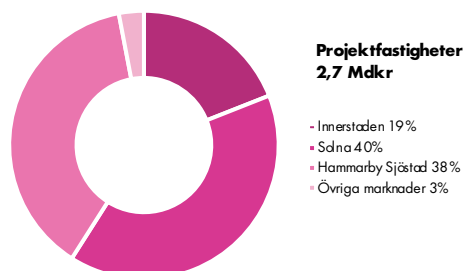
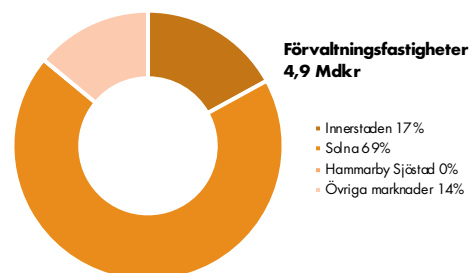
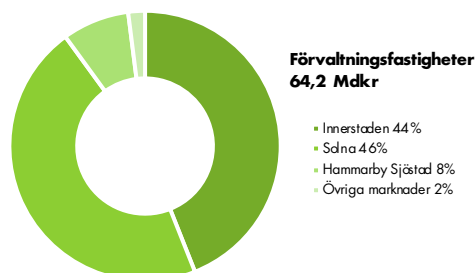
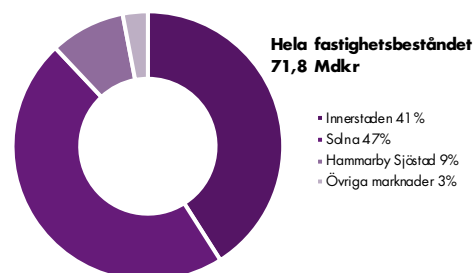
Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Cirka 40 procent av fastigheterna externvärderades under andra kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 71,8 Mdkr (67,6).

Orealiserade värdeförändringar uppgick totalt till 3 122 Mkr (5 278). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,04 procent (4,13 vid årsskiftet). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 1 965 Mkr (3 561) var främst hänförlig till högre hyresnivåer och lägre avkastningskrav. Vidare redovisades orealiserade värdeförändringar om 138 Mkr (132) avseende under perioden sålda fastigheter. Projektportföljen bidrog med en värdeförändring om 1 019 Mkr (1 585) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

2019-06-30



¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-juni 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 88 fastigheter var 59 stycken certifierade, eller i certifieringsprocess, vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 83 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 83 procent baserat på uthyrningsbar yta och 90 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. Vårt nyligen lanserade gröna ramverk ger oss möjlighet att nu också emittera gröna företagscertifikat och att knyta även andra lån till ramverket. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor på kapitalmarknaden och tillgång till fler finansieringsalternativ. I och med det nya gröna ramverket utökas andelen gröna finansieringskällor. Samtliga Fabeges finansörer utom en kan nu erbjuda grön finansiering. Målet är att 100 procent av bolagets finansiering ska vara grön. Totalt uppgick andelen grön finansiering vid periodens slut till 77 procent av utestående krediter.

Hälsopolicy

Fabege vill bidra till att skapa de bästa förutsättningarna för sina medarbetare, och för dem som besöker Fabeges stadsdelar, att leva hälsosamma liv. God hälsa är även ett av FN:s globala mål. För Fabeges medarbetare finns det exempelvis möjligheter att träna på arbetstid och att gå på intressanta föreläsningar om kost, motion, sömn, stress och sociala relationer. De regelbundna återkommande hälsoundersökningarna visar på positiva resultat i form av stora hälsovinster för många medarbetare. Denna viktiga satsning har formaliserats i en hälsopolicy som även är en del av vårt hållbarhetsarbete. Arbetet syftar till att öka medarbetarnas livskvalitet och bidra till engagemang, glädje och sammanhållning. Människor som mår bra presterar bättre.

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 jan-jun	2018 jan-dec
Energiprestanda, kWh/kvm LOA	56	108
Miljöcertifiering, antal fastigheter	59	56
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	83	82
Gröna hyresavtal, andel av nytecknad yta, %	90	90
Gröna hyresavtal, andel av total kontorsyta, %	71	71
Grön finansiering, %	77	60

Grön finansiering

77 procent

Pelaren 1 i Söderstaden såld till KPA Pension

Försäljningen är i linje med Fabeges övergripande strategi att avyttra fullt utvecklade fastigheter och skapa nya värden genom att fortsätta utveckla byggrätter i attraktiva tillväxtområden i Stockholm.

Fastighetsförsäljningen genomfördes genom bolagsförsäljning med ett underliggande fastighetsvärde om 1,6 Mdkr med tillträde 1 juli. Försäljningen medförde ett resultat om 138 Mkr före skatt vilket redovisades som en realiserad värdeförändring under andra kvartalet 2019.

Pelaren 1 med sina cirka 21 500 kvm utgör idag ett nytt landmärke mitt emot Tele2 Arena och Globen där det tidigare bara fanns en grusplan. Tack vare Fabeges uppförande av det nya kontorshuset har en lugn lokalgata på Pastellvägen och ett skydd mot Nynäsvägen för de boende skapats. I bottenvåningen finns en restaurang som är öppen för allmänheten och som bidrar till en levande gatumiljö. Mobiloperatören Tre är den enskilt största hyresgästen och disponerar cirka 70 procent av byggnaden.



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 1 213 Mkr (1 568) i befintliga fastigheter och projekt, varav 772 Mkr (1 311) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 132 procent.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 441 Mkr (257), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

Avslutade projekt

Under andra kvartalet 2019 färdigställdes den nya kontorsbyggnaden på del av Båtturen 2, Hammarby Sjöstad. Byggnaden är fullt uthyrd och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Fastigheten har överförs till förvaltningsportföljen.

Större pågående projekt

Projektet avseende om- och tillbyggnad av Triåfabriken 9 i Hammarby Sjöstad är i slutfasen. De första hyresgästerna har tillträtt och för närvarande pågår färdigställande för kommande tillträden under sommaren och hösten. Uthyrningsgraden uppgår till 80 procent.

Hyresgästanpassningen för Skolverket i Fräsaren 12, Solna Business Park, löper på. Investeringen beräknas uppgå till 170 Mkr och färdigställs för inflyttning i november 2019. Alla större upphandlingar har genomförts i linje med budget.

Ombyggnadsprojektet avseende del av Paradiset 23, Västra Kungsholmen, fortgår. Bashusinvesteringen är i stort sett klar och arbeten med hyresgästanpassningar påbörjas under sommaren. Fastigheten färdigställs för inflytt under första kvartalet 2020. Uthyrningsgraden uppgår till 48 procent.

Ombyggnation av Fortet 2 för hotell, longstay, coworking och restaurang löper på. Investeringen har utökats med 16 Mkr till 136 Mkr avseende tidigare lagda underhållsåtgärder. Fastigheten är fullt uthyrd till KOM Hotell som ägs av KFUM Central.

Investeringen avseende Bilias nya anläggning på fastigheten Stora Frösunda 2 i Solna pågår. Markarbetena är färdigställda och arbeten med stommontage har påbörjats. 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. Markentreprenaden är avslutad och arbeten med stommontage har påbörjats.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE 2019

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2019
Ingående verkligt värde 2019-01-01	67 634
Fastighetsförvärv	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 213
Orealiserade värdeförändringar	3 122
Försäljning, utrangering och övrigt	-148
Utgående verkligt värde 2019-12-31	71 821

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-JUN 2019

	2019
Totala investeringar, Mkr	jan-jun
Investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter	772
Investeringar i förvaltningsportföljen	441
Totala investeringar	1 213

GENOMSNITTLIGT AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE, 2019-06-30

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,80
Solna	4,20
Hammarby Sjöstad	4,31
Övriga marknader	4,31
Genomsnittlig avkastning	4,04

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR 2019

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 2			
Lager 3	Råsunda	Kontor	7 524
Kvartal 3			
Pelaren 1	Globen	Kontor	21 489
Totalt fastighetsförsäljningar			29 013

FASTIGHETSFÖRVÄRV 2019

Inga fastighetsförvärv har skett under andra 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 570 Mkr exklusive markköpet. Projektet omfattar total 276 lägenheter vilket är fler än den initiala planeringen. För närvarande pågår byggnation av garage samt bostäder i etapp 1 som omfattar 69 lägenheter. Försäljningsgraden i etapp 1 uppgår till 94 procent. Projektering för etapp 2 och 3 pågår med flexibilitet att ändra upplåtelseform från Brf till företagslägenheter. Projektet externfinansieras med byggnadskreditiv. Resultatavräkning kommer att ske först mot slutet av projektet.

Utveckling av fastigheten Lagern 3, Råsunda till bostadsrätter har påbörjats. Projektet drivs tillsammans med TB-gruppen i ett 50/50 procent delägt bolag. Fastigheten såldes under andra kvartalet till det delägda utvecklingsbolaget. Investeringen beräknas totalt uppgå till 240 Mkr exklusive markköpet. För närvarande pågår arbeten med planering och projektering.

Arbetet med utveckling av bostadsprojektet i samarbete med Brabo på fastigheten Stora Frösunda 2, Haga Norra, löper på. Projektet omfattar 422 bostäder som ska produceras i en 3D fastighetsbildning ovanpå den anläggning som Fabege uppför åt Bilia på fastigheten. Den beräknade investeringen uppgår till cirka 1,1 Mdkr. För närvarande pågår arbeten med projektering. Parallellt pågår arbete med fastighetsdelning.

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

132 %

Avkastning projekt

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

2019-06-30

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
Trikåfabriken 9	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q2-2019	16 300	80%	55	945	555	514
Fräsaren 12 (del av)	Kontor	Solna	Q4-2019	12 900	100%	41	599	170	64
Paradiset 23 (del av)	Kontor	Stadshagen	Q1-2020	7 200	48%	29	424	239	149
Fortet 2	Hotell	Arenastaden	Q1-2020	7 533	100%	20	253	136	18
Stora Frösunda (del av)	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	44 400	100%	60	255	1 270	409
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	55	339	732	142
Summa				107 433	93%	260	2 814	3 102	1 295
Övriga Mark- och projektfastigheter							522		
Övriga Förädlingsfastigheter							4 909		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							8 245		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 juni 2019.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 260 Mkr (fullt uthyrd) från 29 Mkr i löpande årshyra per 30 juni 2019.

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

BYGGRÄTTER

2019-06-30

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

2019-06-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	64	1 128	64 174	2 946	94
Förädlingsfastigheter ¹	10	128	4 909	127	81
Mark och projektfastigheter ¹	14	21	2 738	31	0
Summa	88	1 277	71 821	3 104	94
Varav Innerstaden	28	391	29 585	1 234	94
Varav Solna	44	720	33 550	1 475	94
Varav Hammarby Sjöstad	10	119	6 377	303	89
Varav Övriga	6	47	2 309	92	100
Summa	88	1 277	71 821	3 104	94

¹ Se definitioner på sidan 20.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 176 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 juni 2019) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

	2019 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-jun
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 396	53		1 449	1 159	78		1 237
Fastighetskostnader	-352	-34		-386	-294	-35		-329
Driftsöverskott	1 044	19	0	1 063	865	43	0	908
Överskottsgrad, %	75%	36%		73%	75%	55%		73%
Central administration	-38	-5		-43	-33	-6		-39
Räntenetto	-208	-25		-233	-212	-45		-257
Tomträttsavgäld	-14	0		-14				
Resultatandelar i intressebolag	-29	-3		-32	-39	-1		-40
Förvaltningsresultat	755	-14	0	741	581	-9	0	572
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	0	88	88
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 965	1 019	138	3 122	3 561	1 585	132	5 278
Resultat före skatt per segment	2 720	1 005	138	3 863	4 142	1 576	220	5 938
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-505				38
Resultat före skatt				3 358				5 976
Fastigheter, marknadsvärde	64 174	7 647		71 821	52 027	11 364		63 391
Uthyrningsgrad, %	94%	81%		94%	95%	90%		95%

¹ Se definitioner på sid 20

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 %	Beläningsgrad, %
+1	560	49,9%	38,2%
0	0	49,7%	38,4%
-1	-560	49,4%	38,5%

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

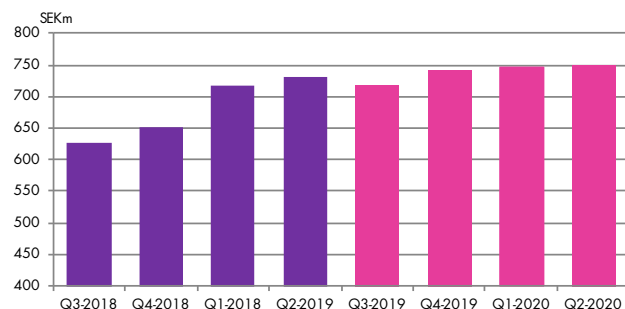
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	7,3
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	27,5
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	31,1
Fastighetskostnader	1%	7,0
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	62 / 8
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	275,4

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 periodens slut var 185 personer (176) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under året till 165 Mkr (140) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 3 029 Mkr (1 877).

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

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2019	418	351 ¹	19%
2020	466	496	17%
2021	245	304	10%
2022	186	426	15%
2023	115	219	8%
2024+	119	965	33%
Kommersiellt	1 549	2 760	95%
Bostadsavtal	130	12	0%
Garage- och parkering	769	130	4%
Totalt	2 448	2 903	100%

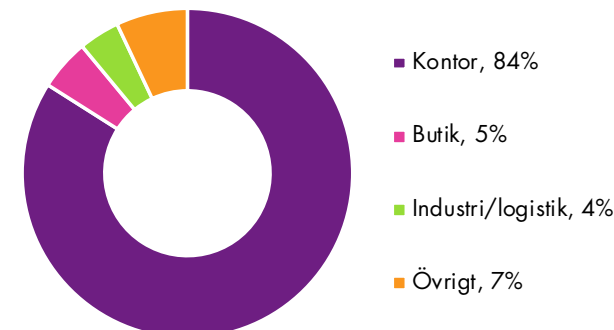
¹ Varav drygt 160 Mkr redan är omförhandlade

STÖRSTA KUNDER

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB	6%	2037
Telia Company	5%	2031
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Skatteverket	4%	2022
Bonnier News	2%	2026
Swedbank	2%	2029
Migrationsverket	2%	2028
Hi3G Access AB	2%	2028
Carnegie Investment Bank AB	1%	2022
Telenor AB	1%	2028
Summa	29%	

¹ Andel av kontrakterad hyra

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



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

Den 3 juli förvärvades del av fastigheten Generatoren 2 i Flemingsberg av Skanska för 60 mkr.

Möjligheter och risker

Risker och osäkerhetsfaktorer avseende kassaflödet från den löpande verksamheten är främst hänförliga till förändringar i hyresnivåer, vakansgrad och räntenivåer. Förändringarnas effekt på koncernens resultat inklusive en känslighetsanalys samt en mer utförlig beskrivning av risker och möjligheter framgår av avsnittet Risker och möjligheter i årsredovisningen för 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

Marknadsutsikterna har inte förändrats sedan förra kvartalet. Stockholm står starkt och har en långsiktig tillväxtprognos, vilket ger goda förutsättningar för Fabeges fortsatta tillväxt. Fabege är rätt positionerat och kan erbjuda kontorslokaler i attraktiva, moderna och hållbara stadsdelar i Storstockholm. Med de rådande marknadsförutsättningarna och Fabeges attraktiva fastighets- och projektportfölj finns goda förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling under 2019. Färdigsålda 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

Fabège 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. Fabège 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 5 juli 2019



CHRISTIAN HERMELIN

Verkställande direktör

Rapporten undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att halvårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderföretaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 5 juli 2019

Jan Litborn
Styrelseordförande

Anette Asklin
Styrelseledamot

Eva Eriksson
Styrelseledamot

Märtha Josefsson
Styrelseledamot

Per-Ingemar Persson
Styrelseledamot

Mats Qviberg
Styrelseledamot

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 maj 2019 hade Fabege totalt 39 744 kända aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade 46,2 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 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*, 2019-05-31

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson och bolag	50 186 718	15,2	15,2
BlackRock	14 658 395	4,4	4,4
Länsförsäkringar Fonder	14 644 048	4,4	4,4
Fjärde AP-fonden	10 769 169	3,3	3,3
Vanguard	9 015 958	2,7	2,7
AMF Försäkringar & Fonder	8 482 216	2,6	2,6
Mats Qviberg med familj	7 495 736	2,3	2,3
E.N.A City AB	6 097 900	1,8	1,8
Investment AB Öresund	5 400 000	1,6	1,6
SEB Fonder	5 263 723	1,6	1,6
Handelsbanken Fonder	5 229 962	1,6	1,6
TR Property Investment Trust	3 969 343	1,2	1,2
Norges Bank	3 857 437	1,2	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	3 840 000	1,2	1,2
Folksam	3 740 509	1,1	1,1
Totalt 15 största aktieägare	152 651 114	46,2	46,2
Övriga	178 132 030	53,8	53,8
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

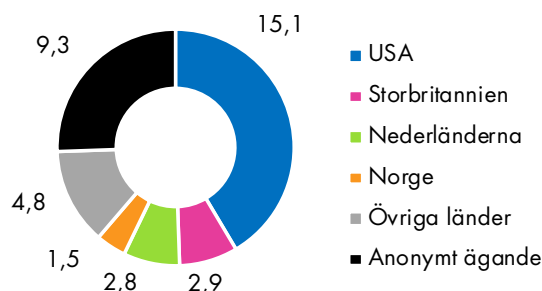
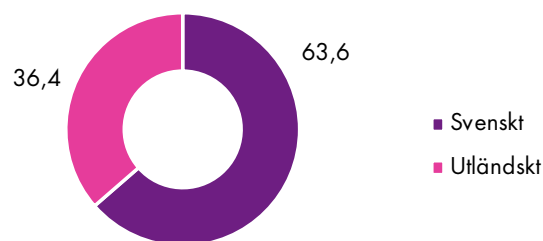
* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare.

OMSÄTTNING OCH HANDEL*, JAN-JUN 2019

	Fabege	Large Cap Nasdaq Stockholm (genomsnitt)
Lägsta kurs, kr	129,80	-
Högsta kurs, kr	154,55	-
VWAP, kr	140,93	-
Daglig snittomsättning, kr	90 086 754	120 314 416
Antal omsatta aktier, st	37 715 489	-
Snitt antal avslut, st	1 941	2 146
Antal avslut, st	114 507	16 223 522
Snittvärde per avslut, kr	46 417	39 815
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,19	0,25

FÖRDELNING AV ÄGANDE*, 2019-05-31

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	91 950 245	27,8
Svenska institutionella ägare	88 335 318	26,7
Övriga ägare	72 439 926	21,9
Svenska privatpersoner	47 353 649	14,3
Anonymt ägande	30 704 006	9,3
Totalt	330 783 144	100



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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTATET I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019 apr-jun	2018 apr-jun	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec	Rullande 12 m jul-jun
Hiresintäkter ¹	731	623	1 449	1 237	2 517	2 729
Fastighetskostnader	-177	-154	-386	-329	-642	-699
Driftsöverskott	554	469	1 063	908	1 875	2 030
Överskottsgrad, %	76%	75%	73%	73%	74%	74%
Central administration	-22	-21	-43	-39	-80	-84
Räntenetto	-125	-131	-233	-257	-485	-461
Tomträttsavgäld	-7	-	-14	-	-	-14
Resultatandelar i intressebolag	-25	-19	-32	-40	-64	-56
Förvaltningsresultat	375	298	741	572	1 246	1 415
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	5	0	88	153	65
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 798	2 578	3 122	5 278	7 685	5 529
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-265	-2	-503	38	16	-525
Värdeförändringar aktier	1	0	-2	0	3	1
Resultat före skatt	1 909	2 879	3 358	5 976	9 103	6 485
Aktuell skatt	-3	-	6	0	-5	-1
Uppskjuten skatt	-264	-243	-574	-801	-1 399	-1 172
Periodens/Årets resultat	1 642	2 636	2 790	5 175	7 699	5 312
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet	-	-	-	-	-	-
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	-2	-2
Periodens/Årets totalresultat	1 642	2 636	2 790	5 175	7 697	5 310
Varav hänförligt till minoriteten	0	-	-23	-	-23	-23
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 642	2 636	2 767	5 175	7 674	5 287
innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-
Resultat per aktie, kr ²	4.97	7.97	8.44	15.64	23.28	33.84
Totalresultat per aktie, kr ²	4.97	7.97	8.44	15.64	23.27	33.77
Antal aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 59 Mkr, motsvarande 4% av totala hiresintäkter för perioden januari - juni 2019.

² 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	2019 30 jun	2018 30 jun	2018 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	71 821	63 391	67 634
Nyttjanderättsstillgång tomträtt	942	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	690	424	429
Omsättningstillgångar	652	481	622
Kortfristiga placeringar	126	153	127
Likvida medel	15	67	15
Summa tillgångar	74 252	64 519	68 830
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	36 868	32 443	34 964
Uppskjuten skatt	6 956	5 789	6 381
Övriga avsättningar	167	229	166
Räntebärande skulder ¹	27 544	24 947	26 275
Leasingskuld	942	-	-
Derivatinstrument	636	254	132
Ej räntebärande skulder	1 139	857	912
Summa eget kapital och skulder	74 252	64 519	68 830

¹ Varav kortfristiga 3 661 Mkr (3 241)

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING EGET KAPITAL I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedeln inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	19 843	27 956	55	28 012
Periodens resultat			7 702	7 702	-4	7 698
Summa intäkter och kostnader för perioden			7 702	7 702	51	7 754
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-744	-744		-744
Summa transaktioner med ägare			-744	-744		-744
Övrigt totalresultat			-2	-2		-2
Eget kapital 2018-12-31	5 097	3 017	26 799	34 912	51	34 964
Periodens resultat			2 767	2 767	23	2 790
Summa intäkter och kostnader för perioden						
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-876	-876	-10	-886
Summa transaktioner med ägare						
Övrigt totalresultat						
Eget kapital 2019-06-30	5 097	3 017	28 690	36 803	64	36 868

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftöverskott	1 063	908	1 875
Central administration	-43	-39	-80
Återläggning avskrivningar	1	0	0
Erhållen ränta	4	6	12
Erlagd ränta	-280	-262	-608
Betald inkomstskatt	6	0	-5
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	751	613	1 194
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-31	44	-98
Förändring av kortfristiga skulder	207	-206	-173
Summa förändring av rörelsekapital	176	-162	-271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	927	451	923
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 184	-1 568	-2 911
Förvärv av fastigheter	0	0	-751
Avyttring av fastigheter	151	1 563	1 930
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-295	-91	-72
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 328	-96	-1 804
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-877	-744	-774
Förändring räntebärande skulder		107	1 434
Realiserad värdeförändring derivat	1 278	0	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	401	-637	547
Periodens kassaflöde	0	-282	-334
Likvida medel vid periodens början	15	349	349
Likvida medel vid periodens slut	15	67	15

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella ²	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
Avkastning på sysselsatt kapital, %	11,0	22,0	16,4
Avkastning på eget kapital, %	15,5	34,2	24,5
Ränteläkningsgrad, ggr	4,3	3,4	3,7
Soliditet, %	50	50	51
Belåningsgrad fastigheter, %	38	39	39
Skuldkvot, ggr	14,2	14,5	14,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8	0,8
Aktierelaterade ^{1 2}			
Resultat per aktie, kr ³	8,44	20,86	23,28
Totalresultat per aktie, kr	8,44	20,86	23,27
Eget kapital per aktie, kr	111	98	106
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	2,40	1,36	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	88	88	89
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	71 821	63 391	67 634
Uthyrbar yta, kvm	1 277 000	1 143 000	1 252 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	94
Totalavkastning fastigheter, %	6,3	10,8	16,3
Överskottsgrad, %	73	73	74

¹ 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.

² Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, för definitioner se sid 20

³ Definitionen enligt IFRS

EPRA NYCKELTAL

	2019 jan-jun	2018 jan-jun	2018 jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	639	510	1 131
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	1,93	1,54	3,42
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	44 460	38 486	41 477
EPRA NAV, kr/aktie	134	116	125
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	42 448	36 894	39 758
EPRA NNNAV, kr/aktie	128	112	120
EPRA Vakansgrad, %	6	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 löpte 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.

UPPSKJUTEN SKATT

	2019	2018	2018
Uppskjuten skatt hänförlig till:	30 jun	30 jun	31 dec
- underskottsavdrag, Mkr	-767	-959	-908
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	7 891	6 810	7 341
- derivatinstrument, Mkr	-168	-62	-52
- övrigt, Mkr	0	0	0
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	6 956	5 789	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

Soliditet	2019	2018	2018
	30 jun	30 jun	31 dec
Eget kapital, Mkr	36 868	32 443	34 964
Balansomslutning, Mkr	74 252	64 519	68 830
Soliditet	50%	50%	51%

Belåningsgrad fastigheter	2019	2018	2018
	30 jun	30 jun	31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	27 544	24 947	26 275
Bokfört värde fastigheter, Mkr	71 821	63 391	67 634
Belåningsgrad fastigheter	38%	39%	39%

Skuldkvot	2019	2018	2018
	30 jun	30 jun	31 dec
Driftöverskott, Mkr	2 030	1 793	1 875
Central administration, Mkr	-84	-77	-80
Summa, Mkr	1 946	1 716	1 795
Räntebärande skulder, Mkr	27 544	24 947	26 275
Skuldkvot, ggr	14,2	14,5	14,6

Räntetäckningsgrad	2019	2018	2018
	30 jun	30 jun	31 dec
Driftöverskott, Mkr	1 063	908	1 875
Tomträttsavgäld, Mkr	-14	-	-
Central administration, Mkr	-43	-39	-80
Summa, Mkr	1 006	869	1 795
Räntenetto, Mkr	-233	-256	-485
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,4	3,7

Avkastning på eget kapital	2019	2018	2019	2018	2018
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	1 643	2 636	2 790	5 175	7 699
Genomsnittligt kapital, Mkr	36 485	31 497	35 916	30 227	31 488
Avkastning på eget kapital	18,0%	33,5%	15,5%	34,2%	24,5%

Totalavkastning fastigheter	2019	2018	2019	2018	2018
	apr-jun	apr-jun	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	554	469	1 063	908	1 875
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	1 936	2 583	3 260	5 366	7 838
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	70 164	62 158	68 699	58 112	59 679
Totalavkastning fastigheter	3,5%	4,9%	6,3%	10,8%	16,3%

	2019	2018	2018
EPRA NAV & EPRA NNNNAV	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Eget kapital, Mkr	36 868	32 443	34 964
Återläggning räntederivat, Mkr	636	254	132
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	6 956	5 789	6 381
Summa, Mkr	44 460	38 486	41 477
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8	330,8
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) kr per aktie	134	116	125
Avdrag av räntederivat	-636	-254	-132
Avdrag av verklig uppskjuten skatt ¹	-1 376	-1 338	-1 587
EPRA NNNNAV (kortsiktigt substansvärde)	42 448	36 894	39 758
EPRA NNNNAV (kortsiktigt substansvärde) kr per aktie	128	112	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
EPRA EPS	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	741	572	1 246
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-265	-290	-721
Summa, Mkr	476	282	525
Nominell skatt (22%), Mkr	102	62	116
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	639	510	1 131
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8	330,8
EPRA EPS, kr per aktie	1:93	1:54	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
EPRA Vakansgrad	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	201	148	176
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 104	2 641	2 960
EPRA Vakansgrad, %	6%	6%	6%

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 459 Mkr (390) samt övrigt 0 (0).

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Inga omklassificeringar gjordes under första kvartalet. Under andra kvartalet färdigställdes projektet i Bätturen 2, Hammarby Sjöstad och fastigheten omklassificerades från projekt- till förvaltningsfastighet.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

	2019	2018	2018
Belopp i Mkr	jan-jun	jan-jun	jan-dec
Intäkter	165	140	260
Kostnader	-245	-244	-346
Finansnetto	3 611	1 943	1 896
Resultatandel intressebolag	0		-4
Värdeförändringar räntederivat	-503	38	16
Värdeförändringar aktier	1	0	3
Bokslutsdisposition	0	0	1 208
Resultat före skatt	3 029	1 877	3 033
Aktuell skatt	0	-	0
Uppskjuten skatt	757	414	-237
Periodens resultat	3 786	2 291	2 796

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

	2019	2018	2018
Belopp i Mkr	30 jun	30 jun	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	45 198	39 990	41 092
varav fordringar hos koncernföretag	44 289	38 757	40 945
Omsättningstillgångar	606	137	614
Likvida medel	2 352	1	1
Summa tillgångar	60 672	52 644	54 223
Eget kapital	15 091	11 676	12 180
Avsättningar	70	13	69
Långfristiga skulder	42 772	37 145	38 911
varav skulder till koncernföretag	16 977	18 220	17 830
Kortfristiga skulder	2 739	3 810	3 063
Summa eget kapital och skulder	60 672	52 644	54 223

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2019			2018			2017		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Hysesintäkter	731	718	653	627	623	614	592	580	
Fastighetskostnader	-177	-209	-167	-146	-154	-175	-142	-145	
Driftsöverskott	554	509	486	481	469	439	450	435	
Överskottsgrad	76%	70%	74%	77%	75%	71%	76%	75%	
Central administration	-22	-21	-20	-21	-21	-18	-21	-17	
Räntenetto	-125	-108	-114	-114	-131	-126	-126	-127	
Tomträttsavgäld	-7	-7	-	-	-	-	-	-	
Resultatandelar i intressebolag	-25	-7	-1	-23	-19	-21	-24	-27	
Förvaltningsresultat	375	366	351	323	298	274	279	264	
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	65	0	5	83	0	0	
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 798	1 324	1 560	847	2 578	2 700	1 643	2 463	
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-265	-238	-125	103	-2	40	41	71	
Värdeförändringar aktier	1	-3	-1	4	0	0	-1	0	
Resultat före skatt	1 909	1 449	1 850	1 277	2 879	3 097	1 962	2 798	
Aktuell skatt	-3	9	-6	-1	0	0	0	-1	
Uppskjuten skatt	-264	-310	-412	-186	-243	-558	-532	-596	
Periodens resultat	1 642	1 148	1 432	1 090	2 636	2 539	1 430	2 201	

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2019			2018			2017		
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	
Tillgångar									
Fastigheter	71 821	69 616	67 634	65 024	63 391	61 375	57 889	55 509	
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	942	-	-	-	-	-	-	
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	3	3	3	3	3	4	3	
Finansiella anläggningstillgångar	690	424	429	409	424	400	342	495	
Omsättningstillgångar	652	735	622	549	481	728	647	586	
Kortfristiga placeringar	126	128	127	154	153	153	153	152	
Likvida medel	15	66	15	61	67	0	349	161	
Summa tillgångar	74 252	71 914	68 830	66 200	64 519	62 659	59 384	56 906	
Eget kapital och skulder									
Eget kapital	36 868	36 102	34 964	33 532	32 443	30 551	28 012	26 597	
Uppskjuten skatt	6 956	6 691	6 381	5 991	5 789	5 546	4 988	4 455	
Övriga avsättningar	167	167	166	229	229	235	233	216	
Räntebärande skulder	27 544	26 518	26 275	25 435	24 947	25 194	24 841	24 436	
Leasingskuld	942	942	-	-	-	-	-	-	
Derivatinstrument	636	371	132	39	254	251	291	332	
Ej räntebärande skulder	1 139	1 123	912	974	857	882	1 019	870	
Summa eget kapital och skulder	74 252	71 914	68 830	66 200	64 519	62 659	59 384	56 906	

NYCKELTAL

	2019			2018			2017	
	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3
Finansiella²								
Avkastning på sysselsatt kapital, %	12,5	9,9	13,0	9,5	21,3	23,7	16,4	23,1
Avkastning på eget kapital, %	18,0	12,9	16,7	13,2	16,7	34,7	20,9	34,5
Räntelämningsgrad, ggr ²	4,2	4,5	4,1	4,0	3,4	3,3	3,4	3,3
Soliditet, %	50	50	51	51	50	49	47	47
Belåningsgrad fastigheter, %	38	38	39	39	39	41	43	44
Skuldsvot, ggr	14,2	14,2	14,6	14,5	14,5	15,1	15,5	15,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9	0,9
Aktierelaterade^{1 2}								
Periodens resultat per aktie, kr ³	4:97	3:47	4:33	3:29	7:97	7:67	4:32	6:65
Eget kapital per aktie, kr	111	109	106	101	98	92	85	80
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:40	1:40	0:36	1:23	1:62	-0:26	0:45	-3:88
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	330 783	330783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	330 783	330783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783	330 783
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	94	94	95	95	94	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	3,5	2,7	3,2	2,1	4,9	5,5	3,7	5,5
Overskottsgrad, %	76	71	72	77	75	72	76	75

¹ 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.

² Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. För definitioner se sid 20

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 delårsbokslut omräknas avkastningen till helårsbasis utan hänsyn till säsongsvariationer.

AVKASTNING PÅ INVESTERAT KAPITAL I PROJEKTPORTFÖLJEN*

Värdeförändring på projekt- och förädlingsfastigheter dividerat med investerat kapital i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden

AVKASTNING PÅ SYSSELSATT KAPITAL

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

BELÅNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

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

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD*

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

Förvaltningsresultat med avdrag för nominell skatt hänförligt till förvaltningsresultatet, dividerat med genomsnittligt antal aktier. Med skattepliktigt förvaltningsresultat avses förvaltningsresultat med avdrag för bl. a skattemässigt avdragsgilla avskrivningar och ombyggnationer.

EPRA 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 aktieägares 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.

*Nykkeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMAs riktlinjer.

Detta är Fabege

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

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

Per den 30 juni 2019 ägde Fabège 88 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 71,8 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,1 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 förvaltningsbeståndet. Moderna fastigheter möjliggör flexibla lösningar och attraherar kunder. Med samlade bestånd och en stark lokal närvaro blir investeringar som höjer attraktionen för området till nytta för många av Fabeges kunder.

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

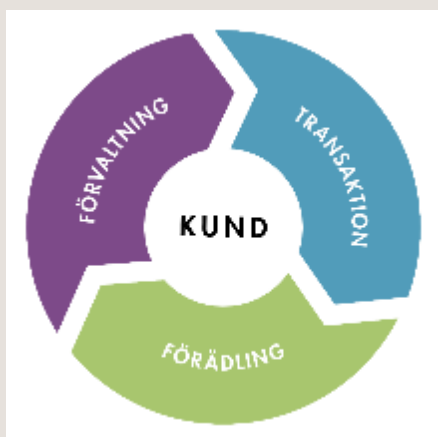
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringsservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

Ekonomisk utveckling

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

Hållbar stadsutveckling

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



FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

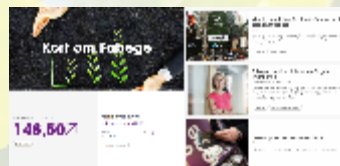
TRANSAKTION

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

KALENDER

Delårsrapport jan-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 5 juli 2019.



PRESSMEDDELANDEN UNDER ANDRA KVARTALET 2019¹

2019-04-02	Ny vd och koncernchef i Fabege
2019-04-02	Beslut fattade vid Fabeges årsstämma den 2 april 2019
2019-04-12	Delårsrapport januari – mars 2019
2019-04-15	Arenastaden går i bräsch för hållbart resande
2019-04-23	Fabeges överträffar den svenska energioverenskommelsen
2019-04-26	Fabeges Vice Vd övergår till konsult
2019-05-02	Ett av världens största kommunikationsnätverk flyttar till Luma i Hammarby Sjöstad och Fabege
2019-05-06	Fabeges säljer Pelaren 1 i Söderstaden till KPA Pension
2019-05-27	Förändring av företagsledningens innehav av aktier i Fabege AB
2019-06-12	Fabeges breddar plattformen för grön finansiering

¹ Klicka på pressmeddelandet för att länka till mer information. 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

Fabeges 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

Fabeges