

2019

Q3

Sammandrag, Mkr

	2019 jul-sep	2018 jul-sep	2019 jan-sep	2018 jan-sep
Hysesintäkter	683	627	2 132	1 864
Driftsöverskott	542	481	1 605	1 389
Förvaltningsresultat	397	323	1 138	895
Resultat före skatt	921	1 277	4 279	7 253
Resultat efter skatt	714	1 090	3 504	6 265
Överskottsgrad, %	79	77	75	75
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	36	39
EPRA NAV, kr per aktie	-	-	138	120

Januari – september 2019¹

- Hysesintäkterna ökade till 2 132 Mkr (1 864) främst till följd av att färdigställda projektfastigheter genererar intäkter och ökade hyresnivåer vid omförhandlingar. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 14 procent (10).
- Driftsöverskottet ökade till 1 605 Mkr (1 389). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 17 procent (12).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75).
- Förvaltningsresultatet ökade med 27 procent till 1 138 Mkr (895).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 865 Mkr (6 213) och på räntederivat till -718 Mkr (141).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 4 279 Mkr (7 253).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 504 Mkr (6 265), motsvarande 10:60 kr per aktie (18:94).
- Nettouthyrningen under perioden uppgick till -92 Mkr (152).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 18 procent (30).
- Soliditeten uppgick till 51 procent (51) och belåningsgraden uppgick till 36 procent (39).

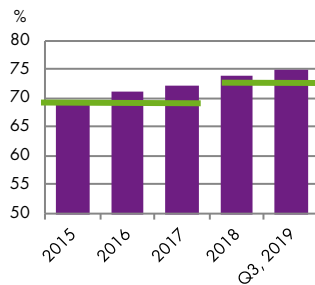
¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2018 och för balansposter per 31 december 2018.

The logo for Fabege, featuring a stylized key icon above the company name.



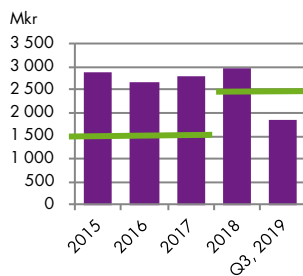
Stefan Dahlbo, VD

ÖVERSKOTTSGRAD*



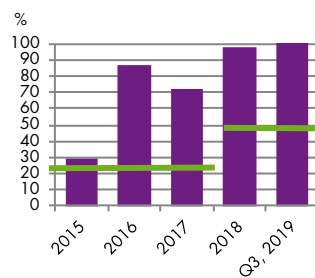
Mål 2019: 73 %
Långsiktig mål: 75 % senast 2022

INVESTERINGSVOLYM*



Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

AVKASTNING PROJEKT*



Mål: minst 50 % (från 2018).
Utfall jan-sep 2019 104%

NETTOUTHYRNING*



Mål: 80 Mkr per år

En bra start!

Nu har jag haft glädjen att vara på Fabege drygt en månad. Jag har, precis som jag förväntade mig, mött många oerhört professionella och kompetenta kollegor, som brinner för våra kunder, fastigheter och projekt.

De brinner för att fortsätta utveckla våra fastigheter, våra områden och Stockholm. De brinner för att ge våra kunder en bättre vardag. De brinner för att ytterligare utveckla Fabege. Att förvalta fastigheter och att arbeta med stadsutveckling handlar om människor. Det är människor som skall utföra arbetet, det är människor som skall arbeta eller bo i fastigheterna, det är människor som rör sig i områdena. Våra medarbetare är grunden för detta arbete.

Under de senaste åren har solen lyst över fastighetsmarknaden. När vi gick in i 2019 var det en hel del frågor om den utvecklingen skulle kunna fortsätta. Nio månader senare kan vi konstatera att det kunde den. Trots viss oro för bland annat konjunktur och handelsdiskussioner fortsätter vi att på vår marknad se stor efterfrågan på lokaler och hyrestillväxt samt inte minst tack vare rekordlåga räntor faller avkastningskraven ytterligare. Det har också varit full fart på transaktioner i den svenska fastighetsmarknaden. Intresset från utländska investerare är väldigt stort.

Fortsatt tillväxt i hyresintäkter och löpande kassaflöde

Den positiva utveckling vi sett på hyresmarknaden under året innebar fortsatta omförhandlingar på högre nivåer. Tillsammans med att avslutade projekt genererar hyresintäkter innebar det en stark tillväxt. Under tredje kvartalet minskade tillväxten tillfälligt efter försäljningen av Pelaren 1. Den kommer dock att tillta igen under de kommande kvartalen. Vårt förvaltningsresultat, vilket speglar det löpande kassaflödet i verksamheten, ökade med hela 27 procent i jämförelse med samma period föregående år.

Nettouthyrningen lever inte upp till våra förväntningar. Året fick en tuff start med Skatteverkets uppsägning och vi har inte kommit i mål med projektuthyrningar i den omfattning vi önskat. Nettouthyrningen är dessutom normalt sett svagare i tredje kvartalet. Det innebär också att projektvolymen sannolikt kommer att minska något nästa år. Vi har ett antal bra pågående dialoger som bekräftar vår tro på potentialen i våra stadsutvecklingsprojekt.

Goda förutsättningar på finansmarknaden

Både banker och kapitalmarknad erbjuder finansiering till attraktiva villkor. Jag är nöjd med att vi kunnat tillvarata möjligheter både till längre kapitalbindning och längre räntebindning och därmed ytterligare minskat vår finansiella risk. I slutet av kvartalet kunde vi göra långa räntebindningar på mycket låga nivåer.

Inom ramen för det nya gröna ramverket som lanserades i juni har vi emitterat både gröna certifikat och fler gröna obligationer. I dagsläget uppgår andelen grön finansiering till över 80 procent av utestående lån.

Hållbart företagande

Vi har en av branschens bästa projektportföljer i attraktiva utvecklingsbara lägen där vi som fastighetsbolag och stadsutvecklare kan göra skillnad. Arbetet med vårt Gröna ramverk för finansiering är en del av detta arbete. Certifieringen av fastighetsportföljen är en annan del. Som stadsutvecklare är det viktigt för oss att bidra till ett mer hållbart samhälle. Ett kvitto på att vi är på rätt väg fick vi genom vårt höga betyg i Gresb som är en global ranking av fastighetssektorn där vi rankades som nummer 1 i kategorin kontor norra Europa. Ett resultat att vara riktigt stolt över!

Marknadsutsikter

Även om mycket talar för att konjunkturen bromsar in står Stockholm inför fortsatt tillväxt vilket gynnar vår affär. Vi har en växande portfölj och stabila låga räntenivåer. Våra attraktiva byggrätter i bra lägen ger oss möjlighet till fortsatt värdeskapande projektutveckling. Vakanserna är låga och efterfrågan på kontorslokaler på vår marknad är fortsatt god.

Det är med stor entusiasm och ödmjukhet jag ser fram emot att arbeta med att fortsätta bygga värden för våra kunder, aktieägare och medarbetare samt för samhället.

Stefan Dahlbo, VD

*Utfall 2019 avser ackumulerat perioden jan-sep

Resultat jan – sep 2019¹

Året har fortsatt präglats av ökade hyresintäkter, förbättrat förvaltningsresultat och fortsatt värde tillväxt i fastighetsportföljen.

Intäkter och resultat

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 504 Mkr (6 265), motsvarande 10:60 kr per aktie (18:94). Periodens resultat före skatt uppgick till 4 279 Mkr (7 253). Förvaltningsresultatet förbättrades men lägre värdeförändringar innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med föregående år.

Hyresintäkterna ökade till 2 132 Mkr (1 864) och driftöverskottet ökade till 1 605 Mkr (1 389). I identiskt bestånd ökade hyresintäkterna med cirka 14 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 17 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 vilket påverkade överskottsgraden negativt. Sammantaget uppgick överskottsgraden ändå till 75 procent (75).

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. Inga ytterligare transaktioner har genomförts. Realiserade värdeförändringar uppgick därmed till 0 Mkr (88).

Totalt uppgick realiserade värdeförändringar till 3 865 Mkr (6 125). Den realiserade värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 2 662 Mkr (4 076) var främst hänförlig till ökade hyresnivåer vid nyuthyrningar och omförhandlingar och lägre avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,03 procent (4,13 vid årsskiftet). Vidare redovisades realiserade värdeförändringar om 138 Mkr (132) avseende under perioden sålda fastigheter. Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 1 065 Mkr (1 917), varav -136 Mkr avsåg en nedskrivning av bostadsbyggrätter. Värdeförändringen i projektportföljen i övrigt var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -32 Mkr (-63) och avsåg huvudsakligen kapitaltillskott till Arenabolaget. Under tredje kvartalet gjordes inga ytterligare tillskott.

Realiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -718 Mkr (141). Förlängningen av räntebindningen och lägre långräntor bidrog till att undervärdet ökade under perioden. Räntenettet minskade till -350 Mkr (-371). Ökad beläning uppvägdes av lägre snittränta.

Segmentsrapportering

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 573 Mkr (1 290) motsvarande 77 procent överskottsgrad (77). Uthyrningsgraden uppgick till 94 procent (95). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 154 Mkr (873). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 662 Mkr (4 076).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 31 Mkr (99) motsvarande 41 procent överskottsgrad (56). Förvaltningsresultatet uppgick till -16 Mkr (22). Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 065 Mkr (1 917) motsvarande 104 procent avkastning på investerat kapital i projektportföljen.

Transaktionsresultatet uppgick till 138 Mkr (220).

Kvartal 3 i korthet

- Fortsatt god efterfrågan på kontorslokaler i Stockholm och stigande hyresnivåer på alla våra delmarknader.
- Nyuthyrningen uppgick till 35 Mkr (65) och nettouthyrningen uppgick till -5 Mkr (29).
- Överskottsgraden uppgick till 79 procent (77).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 397 Mkr (323).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värde tillväxt om 743 Mkr (847) varav projekt 46 Mkr (332) varav -136 Mkr avsåg nedskrivning av bostadsbyggrätter.
- Realiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 0 Mkr (0).
- Realiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -215 Mkr (103).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 714 Mkr (1 090).

AFFÄRSMODELLENS BIDRAG TILL RESULTATET

Mkr	2019		2018	
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Förvaltningsresultat	1 154		873	
Värdeförändringar (förvaltningsbeståndet)	2 662		4 076	
Bidrag Förvaltning	3 816		4 949	
Förvaltningsresultat	-16		22	
Värdeförändringar (förädlingsbeståndet)	1 065		1 917	
Bidrag Förädling	1 049		1 939	
Realiserade & realiserade värdeförändringar	138		220	
Bidrag Transaktion	138		220	
Totalt bidrag från verksamheten	5 003		7 108	

27%

**Tillväxt
förvaltningsresultat**

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

Finansiering

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

Fabege vill vara en aktiv part i finansmarknadens omvandling mot ett större ansvarstagande och fortsätter sin strävan mot målsättningen att all finansiering ska vara hållbar. Inom ramen för det nya gröna ramverket som lanserades i juni emitterade Fabege i september en obligation om 500 Mkr på fem års löptid, för vilken efterfrågan var väldigt stor. I september förföll även en obligation om 300 Mkr. Vidare förlängdes i september en banklänefacilitet om 1 200 Mkr på tre år. Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabege.se/gronfinansiering.

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

Under tredje kvartalet gjordes räntebindningar om totalt 2 400 Mkr i form av ränteswapar på tre till tio års löptid. Fabeges derivatportfölj bestod per kvartalsskiftet av ränteswapar om totalt 16 750 Mkr, med förfall till och med 2029 och en fast årlig ränta mellan -0,18 och 1,35 procent före marginal. Den genomsnittliga räntebindningen ökade till 4,8 år per 30 september.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 24 Mkr, vilka huvudsakligen avser periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 13 Mkr (38) avseende projektfastigheter aktiverats.

FINANSIERING, 2019-09-30

	2019-09-30	2018-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	26 001	26 275
varav utestående MTN, Mkr	6 850	6 000
varav utestående SFF, Mkr	2 511	2 511
varav utestående certifikat, Mkr	2 080	2 510
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	5 421	4 529
Kapitalbindning, år	6,2	5,0
Räntebindning, år	4,8	3,6
Räntebindning, andel av portföljen, %	75	54
Derivat marknadsvärde, Mkr	-851	-132
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,77	1,65
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,69	1,55
Ej pantsatta tillgångar, %	24	28
Belåningsgrad, %	36	39

GRÖN FINANSIERING, 2019-09-30

	Utestående lån och obligationer	
	Kreditramar	obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	6 850	6 850
Gröna obligationer via SFF, Mkr	2 086	2 086
Gröna företagscertifikat, Mkr	5 000	1 950
Gröna lån, övriga, Mkr	13 582	10 382
Total grön finansiering, Mkr	27 518	21 268
Andel grön finansiering, %	76	82
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	46 452	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	13 570	

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2019-09-30

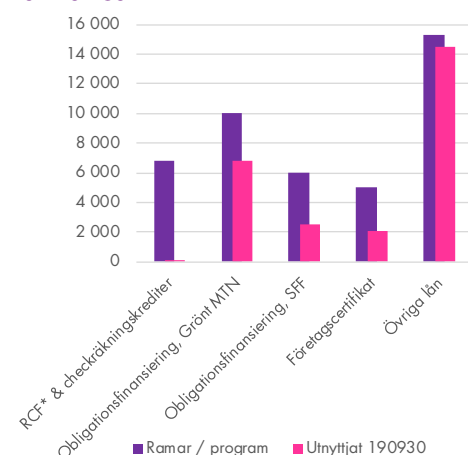
	Belopp, Mkr	Snitt-ränta,%	Andel,%
< 1 år	7 475	3,59	29
1-2 år	0	0,00	0
2-3 år	1 000	0,02	4
3-4 år	1 400	1,14	5
4-5 år	2 700	0,59	10
5-6 år	1 850	0,88	7
6-7 år	3 400	0,87	13
7-8 år	2 400	0,95	9
8-9 år	3 676	1,53	14
9-10 år	2 100	0,63	8
Totalt	26 001	1,69	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2019-09-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	5 000	2 080
< 1 år	3 021	2 611
1-2 år	5 300	1 300
2-3 år	5 400	2 309
3-4 år	6 000	6 000
4-5 år	1 950	1 950
5-10 år	4 945	4 945
10-15 år	3 552	3 552
15-20 år	1 253	1 253
Totalt	36 422	26 001

FÖRDELNING AV FINANSIERINGSKÄLLOR, MKR 2019-09-30



*Revolverande lån

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -775 Mkr (-988). I beloppet ingår upplösning av uppskjuten skatt i samband med fastighetsförsäljningar om 148 Mkr (139). 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 avseende ränteavdragsbegränsningarna 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 340 Mkr. Det innebär en ökad kostnad om 73 Mkr för helåret 2019 vilket är reflekterat i skatteberäkningen för perioden.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 37 582 (34 964) Mkr och soliditeten till 51 procent (51). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 114 kr (106) baserat på antal aktier efter spliten. EPRA NAV uppgick till 138 kr per aktie (120) och EPRA NNNAV uppgick till 131 kr per aktie (117).

Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 125 Mkr (897). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 449 Mkr (-42). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -422 Mkr (-881), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten påverkats med -1 151 Mkr (-262). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget förändrades likvida medel med 1 Mkr (-288) 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 2022: 75 procent.

138 kr/aktie

EPRA NAV 30 juni 2019

FÖRSTA SPADTAGET FÖR PROJEKT FÖRSTA PARKETT I ARENASTADEN

I kvarteret Poolen togs den 10 september första spadtaget för Fabeges kontorsprojekt Första Parkett. Det är en 3D-fastighet med Solna Stads nya simhall i botten som både ägs och kommer drivas av kommunen. Simhallen kommer innehålla bland annat en flexibel multibassäng, 10 simbanor och en bassäng med höj- och sänkbar botten. Ovanpå simhallen bygger Fabega moderna kontor med generösa våningsplan, tillgång till flertalet terrasser och med atrium med utsikt över Arenastaden.

Första parkett är ritad av Strategisk Arkitektur och omfattar 11 våningar med cirka 25 000 kvm kontor. Byggnaden kommer certifieras enligt BREEAM-SE nivå Excellent. Inflyttning beräknas ske 2022/2023.



Verksamheten jan-sep 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 stads- och fastighetsutveckling är koncentrerad till ett fåtal utvalda delmarknader i och kring Stockholm; Stockholms innerstad, Solna, Hammarby Sjöstad och Flemingsberg. Den 30 september 2019 ägde Fabege 87 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,1 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 71,6 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 6,9 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 94 procent (95). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 94 procent (95).

Under perioden tecknades 116 nya avtal till ett samlat hyresvärde om 117 Mkr (275) varav 87 procent avsåg Gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 209 Mkr (123) inklusive Skatteverkets uppsägning om 107 Mkr i första kvartalet. Nettouthyrningen uppgick därmed ackumulerat till -92 Mkr (152). Under tredje kvartalet uppgick nettouthyrningen till -5 Mkr. Hyreskontrakt om 213 Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 18 procent, vilket speglar den fortsatt starka hyresmarknaden under första halvåret. Ökningen i tredje kvartalet var lägre till följd av omförhandlingen av ett enskilt större kontrakt. Återköpsgraden under perioden uppgick till 68 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. Inga ytterligare transaktioner genomfördes under tredje kvartalet. Realiserade värdeförändringar uppgick till 0 Mkr (88).

I juli tecknades avtal om förvärv av del av Generatoren 2, Flemingsberg, för en köpeskillning om 60 Mkr. Den förvärvade delen är idag obebyggd. Tillträde kommer att ske efter att detaljplan och fastighetsreglering vunnit laga kraft.

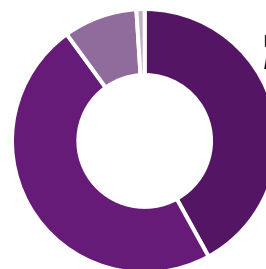
Värdeförändringar på fastigheter

Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Drygt 44 procent av fastigheterna externvärderades under tredje kvartalet och resterande internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 71,6 Mdkr (65,0).

Orealiserade värdeförändringar uppgick totalt till 3 865 Mkr (6 125). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade till 4,03 procent (4,13 vid årsskiftet). Värdeförändringen i förvaltningsbeståndet om 2 662 Mkr (4 076) var främst hänförlig till högre hyresnivåer och lägre avkastningskrav. Vidare redovisades orealiserade värdeförändringar om 138 Mkr (132) avseende under perioden sålda fastigheter. Projektportföljen bidrog till en orealiserad värdeförändring om 1 065 Mkr (1 917), varav -136 Mkr avsåg en nedskrivning av bostadsbyggrätter. Värdeförändringen i projektportföljen var i övrigt främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE

2019-09-30



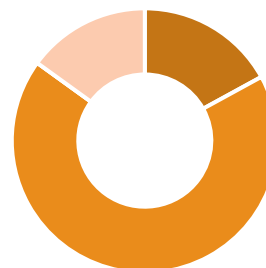
Hela fastighetsbeståndet, Mdkr 71,6 Mdkr

- Innerstaden 42%
- Solna 48%
- Hammarby Sjöstad 9%
- Övriga marknader 1%



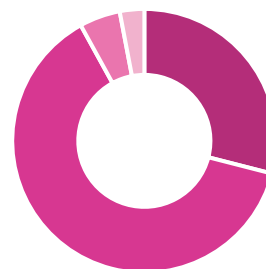
Förvaltningsfastigheter 64,7 Mdkr

- Innerstaden 44%
- Solna 46%
- Hammarby Sjöstad 10%
- Övriga marknader 0%



Förädlingsfastigheter 4,8 Mdkr

- Innerstaden 17%
- Solna 68%
- Hammarby Sjöstad 0%
- Övriga marknader 15%



Projekt fastigheter 2,1 Mdkr

- Innerstaden 29%
- Solna 63%
- Hammarby Sjöstad 5%
- Övriga marknader 15%

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 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 87 fastigheter var 56 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 90 procent baserat på uthyrningsbar yta och 95 procent baserat på årshyresvärde. Gröna hyresavtal motsvarar 68 procent av den totala kontorsytan inom Fabege. Nedgången mot föregående kvartal beror på fastighetsförsäljningar.

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 finansierare 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 82 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 regelbundet 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-sep	2018 jan-sep	2018 jan-dec
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	63	72	98
Miljöcertifiering, antal fastigheter	56	44	56
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	83	67	82
Gröna hyresavtal, andel av nytecknad yta, %	90	91	90
Gröna hyresavtal, andel av total kontorsyta, %	68	67	71
Grön finansiering, %	82	59	60

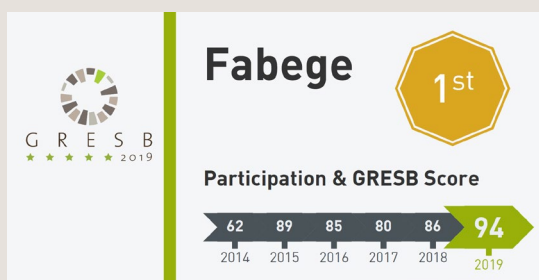
**Grön finansiering
82 procent**

FABEGE ERHÅLLER TOPPLACERING I GLOBAL HÅLLBARHETS-RANKING

GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) rankar årligen fastighetssektorn ur ett hållbarhetsperspektiv. I årets utvärdering ökade Fabege med 8 poäng och rankas nu högst i kategorin kontor norra Europa.

Utvärderingen omfattar ett brett spektrum såsom miljöaspekter, social hållbarhet, styrning och uppföljning. Fabege har under det senaste året stärkt sin position genom förbättringar bland annat avseende riskhantering, miljöcertifierade fastigheter och minskad klimatbelastning.

– Jag är oerhört stolt över den position och förbättring vi åstadkommit. Vi vet att vårt arbete skapar värde och goda förutsättningar för både kunder och andra intressenter, kommenterar Mia Häggström, hållbarhetschef på Fabege.



Projekt och investeringar

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värdetillväxt. Investeringar i stadsutvecklingsprojekt och nybyggnation 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. All nybyggnation och alla större ombyggnationer certifieras enligt BREEAM-SE.

Under perioden uppgick investeringarna till 1 775 Mkr (2 354) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 023 Mkr (1 985) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Avkastningen på investerat kapital i projektportföljen uppgick till 104 procent.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 752 Mkr (369), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgäst Anpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten. Beloppet inkluderar investeringar för flera större hyresgäst Anpassningar.

Avslutade projekt

Under andra kvartalet 2019 färdigställdes den nya kontorsbyggnaden på del av Båtturen 2, Hammarby Sjöstad. Under tredje kvartalet färdigställdes projektet avseende om- och tillbyggnaden av Triakfabriken 9, Hammarby Sjöstad, och hyresgästerna har tillträtt sina lokaler. Färdigställande av återstående vakanta lokaler om cirka 3 000 kvm pågår. Fastigheterna har överförts till förvaltningsportföljen.

Större pågående projekt

Hyresgäst Anpassningen för Skolverket i Fräsaren 12, Solna Business Park, löper på enligt plan. Investeringen beräknas uppgå till 170 Mkr och lokalerna färdigställs för inflyttning i november 2019.

Ombyggnadsprojektet avseende del av Paradiset 23, Västra Kungsholmen, fortgår. Bashusinvesteringen är färdigställd och slutbesiktigad och arbeten med hyresgäst Anpassningar pågår. Fastigheten färdigställs för inflytt under första kvartalet 2020. Uthyrningsgraden uppgår till 84 procent.

Ombyggnation av Fortet 2, Solna, för hotell, longstay, coworking och restaurang löper på. Investeringen beräknas uppgå till 136 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till KOM Hotell som ägs av KFUM Central. Inflyttning sker i mars 2020.

Utvecklingen av området Haga Norra på fastigheten Stora Frösunda i Solna inleds med byggnation av Bilias nya anläggning. Parallellt pågår ett arbete med fastighetsbildning där fastigheten ska delas upp på ett antal olika enheter. Biliaprojektet har nu renodlats till att endast omfatta utvecklingen av Bilias nya anläggning med tillhörande garage. Därav har vissa justeringar gjorts i projektet innebärande bland annat att antalet garageplatser minskat. Den justerade investeringen beräknas uppgå till cirka 1 129 Mkr och anläggningen ska stå klar till första kvartalet 2021. För närvarande pågår arbeten med stommontage. Nedlagda kostnader omfattar dock även vissa grundläggningskostnader för de kommande bostadskvarteren på fastigheten. Dessa ska då fastighetsbildningen kommit längre faktureras över på övriga enheter i området.

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 har ökat något och beräknas uppgå till 756 Mkr. Fastigheten är fullt uthyrd till Nordic Choice Hotels och beräknas stå klar för inflyttning under första kvartalet 2021. Arbeten med montage av stomme och fasad pågår.

Under sommaren togs första spadtaget avseende nybyggnadsprojektet kv Poolen, Arenastaden. Fabege kommer att förvärva byggrätten då fastighetsbildningen är klar vilket beräknas ske under fjärde kvartalet. Fastigheten omfattar ca 25 000 kvm uthyrbar kontorsyta och ska uppföras i en 3D-fastighetsbildning ovanpå det badhus som Solna kommun ska bygga. För närvarande pågår markarbeten samt projektering. Vi för också diskussioner med potentiella hyresgäster.

FÖRÄNDRING FASTIGHETS VÄRDE 2019

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2019
Ingående verkligt värde 2019-01-01	67 634
Fastighetsförvärv	0
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 775
Orealiserade värdeförändringar	3 865
Försäljning, utrangering och övrigt	-1 683
Utgående verkligt värde 2019-09-30	71 591

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-SEP 2019

Totala investeringar, Mkr	2019 jan-sep
Investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter	1 023
Investeringar i förvaltningsportföljen	752
Totala investeringar	1 775

GENOMSNITTLIG AVKASTNINGSKRAV PER OMRÅDE, 2019-09-30

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,78
Solna	4,18
Hammarby Sjöstad	4,30
Övriga marknader	5,74
Genomsnittlig avkastning	4,03

FASTIGHETS FÖRSÄLJNINGAR 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

FASTIGHETS FÖR VÄRV 2019

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 3			
Totalt fastighetsförvärv			0

Bostadsutveckling i joint ventures

Via delägda Selfoss Invest AB driver Fabege tillsammans med Svenska Hyreshus AB ett bostadsutvecklingsprojekt i Kista. Den totala investeringen beräknas uppgå till 570 Mkr exklusive markköpet. Projektet omfattar totalt 276 lägenheter 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 99 procent med planerad inflyttning i mars 2020. Byggnation av etapperna 2 och 3 pågår. Båda etapperna byggs med flexibilitet att ändra upplåtelseform från Brf till hyreslägenheter eller 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 enligt kapitalandelsmetoden.

104 % Avkastning projekt

PÅGÅENDE PROJEKT > 50 MKR

2019-09-30

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar	Uthyrningsgrad	Hyresvärde ²	Bokfört värde	Beräknad investering	Varav upp-
				yta kvm	% yta ¹		Mkr	Mkr	arbetat Mkr
Fräsaren 12 (del av)	Kontor	Solna	Q4-2019	12 900	100%	41	677	170	112
Paradisets 23 (del av)	Kontor	Stadshagen	Q1-2020	7 200	84%	29	505	239	174
Fortet 2	Hotell	Arenastaden	Q1-2020	7 533	100%	20	290	136	41
Stora Frösunda (del av) ^{3,4}	Butik/Kontor	Arenastaden	Q1-2021	40 300	100%	51	333	1 129	506
Nationalarenan 3	Hotell	Arenastaden	Q1-2021	19 100	100%	55	434	756	223
Summa				87 033	99%	196	2 239	2 430	1 056
Övriga Mark- och projektfastigheter							450		
Övriga Förädlingsfastigheter							4 860		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							7 549		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 september 2019.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 196 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 30 september 2019.

³ Uthyrningsbar yta för fastigheten Stora Frösunda (del av) avser ca 25 400 kvm gargeyta.

⁴ I upparbetade kostnader avseende Stora Frösunda (del av) om 506 Mkr ingår 123 MSEK som kommer att vidarefaktureras.

BYGGRÄTTER

2019-09-30

Kommersiella, kvm	Bostäder, kvm
Innerstaden	58 000 Innerstaden
Solna	232 500 Solna
Hammarby Sjöstad	42 800 Hammarby Sjöstad
Övriga	97 400 Övriga
Summa	430 700 Summa
Laga kraft, %	44 Laga kraft, %
Bokfört värde, kr/kvm	3 800 Bokfört värde, kr/kvm
	8 400

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

2019-09-30

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk
					uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	64	1 121	64 719	2 973	94
Förädlingsfastigheter ¹	10	128	4 860	126	74
Mark och projektfastigheter ¹	13	4	2 012	4	0
Summa	87	1 253	71 591	3 103	94
Varav Innerstaden	28	389	30 170	1 264	94
Varav Solna	44	714	34 101	1 497	94
Varav Hammarby Sjöstad	10	124	6 546	320	87
Varav Övriga	5	26	774	22	76
Summa	87	1 253	71 591	3 103	94

¹ Se definitioner på sidan 20.

² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 139 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 sept 2019) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG¹

Belopp i Mkr	2019				2018			
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förädling	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	2 055	76		2 131	1 686	178		1 864
Fastighetskostnader	-482	-45		-527	-396	-79		-475
Driftsöverskott	1 573	31	0	1 604	1 290	99	0	1 389
Överskottsgrad, %	77%	41%		75%	77%	56%		75%
Central administration	-57	-7		-64	-50	-10		-60
Räntenetto	-312	-37		-349	-305	-66		-371
Tomträttsavgäld	-20	-1		-21				
Resultatandelar i intressebolag	-30	-2		-32	-62	-1		-63
Förvaltningsresultat	1 154	-16	0	1 138	873	22	0	895
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	0	0	88	88
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 662	1 065	138	3 865	4 076	1 917	132	6 125
Resultat före skatt per segment	3 816	1 049	138	5 003	4 949	1 939	220	7 108
Värdeförändringar räntederivat och aktier				-724				145
Resultat före skatt				4 279				7 253
Fastigheter, marknadsvärde	64 719	6 872		71 591	52 766	12 258		65 024
Uthyrningsgrad, %	94%	74%		94%	95%	93%		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 på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat-effekt efter skatt, Mkr	Soliditet %	Beläningsgrad, %
+1	558	51,0%	36,2%
0	0	50,8%	36,3%
-1	-558	50,5%	36,5%

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

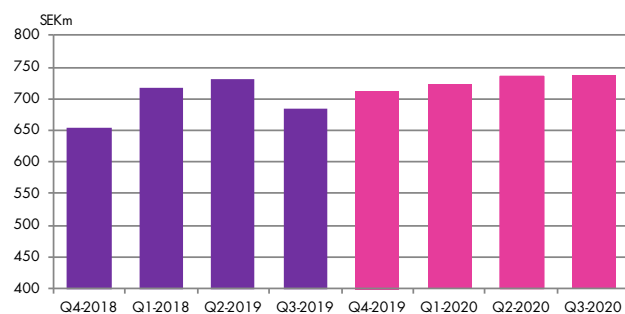
KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	6,8
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	27,7
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	31,1
Fastighetskostnader	1%	6,9
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	42 / 15
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	260,0

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

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

HYRESINTÄKTER – TILLVÄXT KOMMANDE FYRA KVARTAL



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

Förändringen mellan andra och tredje kvartalet 2019 beror till största delen på försäljningen av Pelaren 1.

Personal

Vid periodens slut var 187 personer (180) anställda i Fabegekoncernen.

Moderbolaget

Omsättningen uppgick under perioden till 261 Mkr (191) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 2 814 Mkr (1 946).

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

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2019	338	272 ¹	9%
2020	473	489	17%
2021	264	323	11%
2022	207	510	18%
2023	121	224	8%
2024+	123	948	33%
Kommersiellt	1 526	2 494	86%
Bostadsavtal	130	12	0%
Garage- och parkering	1 141	125	4%
Totalt	2 797	2 903	100%

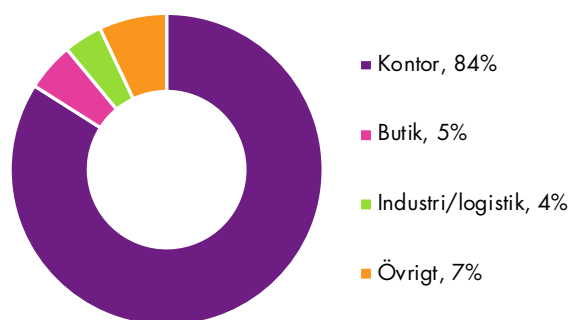
¹ Varav drygt 160 Mkr redan är omförhandlade

STÖRSTA KUNDER

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB	7%	2037
Telia Company	5%	2031
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Skatteverket	4%	2022
Bonnier News	2%	2026
Swedbank	2%	2029
Migrationsverket	2%	2028
Carnegie Investment Bank AB	2%	2022
Telenor AB	1%	2028
Svea Ekonomi	1%	2023
Summa	34%	

¹Andel 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

Fabege erhöll den 17 oktober en uppgraderad kreditrating från Moody's med betyget Baa2, stable outlook.

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

Fler tecken tyder på att konjunkturen bromsar in. I den allmänna konjunkturavmattning framstår dock Stockholm med sin förväntade långsiktiga tillväxtprognos allttjämnt som stark både avseende hyresmarknaden och transaktionsmarknaden. 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 de närmaste åren. Färdigsällda 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

Fabege upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och Årsredovisningslagen.

Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

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 30 september 2019 uppgår leasingkulden 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 21 oktober 2019

STEFAN DAHLBO
Verkställande direktör

Revisors granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2019 till 30 september 2019. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 21 oktober 2019

Deloitte AB

Kent Åkerlund

Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

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

Ägare

Den 30 september 2019 hade Fabege totalt 40 032 kända aktieägare. De 15 största ägarna kontrollerade 47,2 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* 2019-09-30

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson och bolag	50 186 718	15,2	15,2
Länsförsäkringar Fonder	16 923 285	5,1	5,1
BlackRock	14 658 395	4,4	4,4
Fjärde AP-fonden	9 487 569	2,9	2,9
Vanguard	9 293 056	2,8	2,8
AMF Försäkringar & Fonder	9 143 977	2,8	2,8
Mats Qviberg med familj	7 495 736	2,3	2,3
E.N.A City AB	6 130 000	1,9	1,9
Handelsbanken Fonder	5 700 000	1,7	1,7
Investment AB Öresund	5 400 000	1,6	1,6
SEB Fonder	5 389 134	1,6	1,6
Norges Bank	4 834 354	1,5	1,5
TR Property Investment Trust	3 983 607	1,2	1,2
Pensionskassan SHB Försäkringsförening	3 840 000	1,2	1,2
XACT Fonder	3 825 539	1,2	1,2
Totalt 15 största aktieägare	156 291 370	47,2	47,2
Övriga	174 491 774	52,8	52,8
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

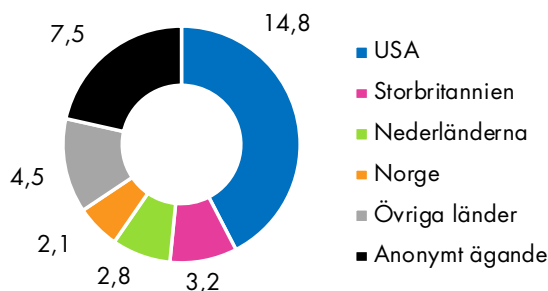
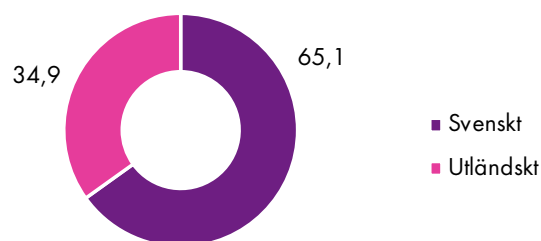
* Verifieringsdatum kan variera för utländska ägare.

OMSÄTTNING OCH HANDEL* JAN-SEP 2019

	Fabege	Large Cap Nasdaq Stockholm (genomsnitt)
Lägsta kurs, kr	140,30	-
Högsta kurs, kr	165,15	-
VWAP, kr	153,66	-
Daglig snittomsättning, kr	100 017 321	108 657 081
Antal omsatta aktier, st	42 960 737	-
Snitt antal avslut. st	2 148	2 135
Antal avslut, st	141 796	18 377 389
Snittvärde per avslut, kr	46 554	37 374
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,20	0,23

FÖRDELNING AV ÄGANDE* 2019-09-30

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	97 810 693	29,6
Svenska institutionella ägare	89 541 573	27,1
Övriga ägare	72 263 257	21,8
Svenska privatpersoner	46 482 271	14,1
Anonymt ägande	24 685 350	7,5
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	2018	2019	2018	2018	Rullande 12 m
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	okt-sep
Hyresintäkter ¹	683	627	2 132	1 864	2 517	2 785
Fastighetskostnader	-141	-146	-527	-475	-642	-694
Driftsöverskott	542	481	1 605	1 389	1 875	2 091
Overskottsgrad, %	79%	77%	75%	75%	74%	75%
Central administration	-21	-21	-64	-60	-80	-84
Räntenetto	-117	-114	-350	-371	-485	-464
Tomträttsavgäld	-7	-	-21	-	-	-21
Resultatandelar i intressebolag	0	-23	-32	-63	-64	-33
Förvaltningsresultat	397	323	1 138	895	1 246	1 489
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	88	153	65
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	743	847	3 865	6 125	7 685	5 425
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-215	103	-718	141	16	-843
Värdeförändringar aktier	-4	4	-6	4	3	-7
Resultat före skatt	921	1 277	4 279	7 253	9 103	6 129
Aktuell skatt	0	-1	6	-1	-5	0
Uppskjuten skatt	-207	-186	-781	-987	-1 399	-1 193
Periodens/Årets resultat	714	1 090	3 504	6 265	7 699	4 936
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	0	-2	-2
Periodens/Årets totalresultat	714	1 090	3 504	6 265	7 697	4 934
Varav hänförligt till innehava utan bestämmande inflytande	-	-	-23	-	3	-20
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	714	1 090	3 481	6 265	7 700	4 914
Resultat per aktie, kr ²	2:16	3:29	10:60	18:94	23:28	21:70
Totalresultat per aktie, kr ²	2:16	3:29	10:60	18:94	23:27	21:70
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 87 Mkr, motsvarande 4% av totala hyresintäkter för perioden januari - september 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	2018	2018
	30 sep	30 sep	31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	71 591	65 024	67 634
Nyttjanderätts tillgång tomträtt	942	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	3	3
Finansiella anläggningstillgångar	758	409	429
Omsättningsstillgångar	559	549	622
Kortfristiga placeringar	126	154	127
Likvida medel	16	61	15
Summa tillgångar	73 998	66 200	68 830
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	37 582	33 532	34 964
Uppskjuten skatt	7 162	5 991	6 381
Övriga avsättningar	167	229	166
Räntebärande skulder ¹	26 001	25 435	26 275
Leasingskuld	942	-	-
Derivatinstrument	851	39	132
Ej räntebärande skulder	1 293	974	912
Summa eget kapital och skulder	73 998	66 200	68 830

¹ Varav kortfristiga 2 741 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 fastställt 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			3 481	3 481	23	3 504
Summa intäkter och kostnader för perioden			3 481	3 481	23	3 504
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Kontantutdelning			-876	-876	-10	-886
Summa transaktioner med ägare			-876	-876	-10	-886
Övrigt totalresultat						
Eget kapital 2019-09-30	5 097	3 017	32 009	40 122	64	37 582

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDESANALYSER

Belopp i Mkr	2019	2018	2018
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsöverskott	1 605	1 388	1 875
Central administration	-64	-60	-80
Återläggning avskrivningar	1	0	0
Erhållen ränta	7	7	12
Erlagd ränta	-430	-437	-608
Betald inkomstskatt	6	-1	-5
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 125	897	1 194
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	64	-44	-98
Förändring av kortfristiga skulder	385	2	-173
Summa förändring av rörelsekapital	449	-42	-271
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 574	855	923
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny, till- och ombyggnationer	-1 742	-2 354	-2 911
Förvärv av fastigheter	0	0	-751
Avyttring av fastigheter	1 682	1 589	1 930
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-362	-116	-72
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-422	-881	-1 804
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-877	-744	-774
Förändring räntebärande skulder	-274	593	1 434
Realiserad värdeförändring derivat	0	-111	-143
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 151	-262	547
Periodens kassaflöde	1	-288	-334
Likvida medel vid periodens början	15	349	349
Likvida medel vid periodens slut	16	61	15

KONCERNENS NYCKELTAL

Finansiella ²	2019	2018	2018
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Avkastning på syselsatt kapital, %	9,5	17,7	16,4
Avkastning på eget kapital, %	12,9	27,1	24,5
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,6	3,7
Soliditet, %	51	51	51
Belåningsgrad fastigheter, %	36	39	39
Skuldkvot, ggr	13,0	14,5	14,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,8	0,8
Aktierelaterade ^{1 2}			
Resultat per aktie, kr ³	10,60	18,94	23,28
Totalresultat per aktie, kr	10,60	18,94	23,27
Eget kapital per aktie, kr	114	101	106
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	4,76	2,59	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	87	88	89
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	71 591	65 024	67 634
Uthyrbar yta, kvm	1 253 000	1 182 000	1 252 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94	95	94
Totalavkastning fastigheter, %	8,1	12,9	16,3
Överskottsgrad, %	75	75	74

¹ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2: 1, enligt årsstämombeslut 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	2018	2018
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	980	794	1 131
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	2,96	2,40	3,42
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), Mkr	45 595	39 562	41 477
EPRA NAV, kr/aktie	138	120	125
EPRA NNNAV (aktuellt substansvärde), Mkr	43 289	38 823	39 758
EPRA NNNAV, kr/aktie	131	117	120
EPRA Vakansgrad, %	6	5	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
	30 sep	30 sep	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
- underskottsavdrag, Mkr	-690	-928	-908
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	8 071	6 958	7 341
- derivatinstrument, Mkr	-219	-39	-52
- övrigt, Mkr	0	0	0
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	7 162	5 991	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	2018	2018
	30 sep	30 sep	31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	37 582	33 532	34 964
Balansomslutning, Mkr	73 998	66 200	68 830
Soliditet	51%	51%	51%

	2019	2018	2018
	30 sep	30 sep	31 dec
Belåningsgrad fastigheter			
Räntebärande skulder, Mkr	26 001	25 435	26 275
Bokfört värde fastigheter, Mkr	71 591	65 024	67 634
Belåningsgrad fastigheter	36%	39%	39%

	2019	2018	2018
	30 sep	30 sep	31 dec
Skuldkvot			
Driftöverskott, Mkr	2 091	1 839	1 875
Central administration, Mkr	-84	-81	-80
Summa, Mkr	2 007	1 758	1 795
Räntebärande skulder, Mkr	26 001	25 435	26 275
Skuldkvot, ggr	13,0	14,5	14,6

	2019	2018	2018
	30 sep	30 sep	31 dec
Räntetäckningsgrad			
Driftöverskott, Mkr	1 605	1 389	1 875
Tomrättssavgäld, Mkr	-21	-	-
Central administration, Mkr	-64	-60	-80
Summa, Mkr	1 520	1 329	1 795
Räntenetto, Mkr	-350	-371	-485
Räntetäckningsgrad, ggr	4,3	3,6	3,7

	2019	2018	2019	2018	2018
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Avkastning på eget kapital					
Periodens resultat, Mkr	714	1 090	3 504	6 265	7 699
Genomsnittligt kapital, Mkr	37 225	32 988	36 273	30 772	31 488
Avkastning på eget kapital	7,7%	13,2%	12,9%	27,1%	24,5%

	2019	2018	2019	2018	2018
	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Totalavkastning fastigheter					
Driftöverskott, Mkr	542	481	1 605	1 389	1 875
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	743	847	3 865	6 213	7 838
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	72 382	64 177	67 727	58 899	59 679
Totalavkastning fastigheter	1,8%	2,1%	8,1%	12,9%	16,3%

EPRA NAV & EPRA NNNAV	2019	2018	2018
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Eget kapital, Mkr	37 582	33 532	34 964
Återläggning räntederivat, Mkr	851	39	132
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	7 162	5 991	6 381
Summa, Mkr	45 595	39 562	41 477
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8	330,8
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) kr per aktie	138	120	125
Avdrag av räntederivat	-851	-39	-132
Avdrag av verklig uppskjuten skatt ¹	-1 455	-700	-1 587
EPRA NNNAV (kortsiktigt substansvärde)	43 289	38 823	39 758
EPRA NNNAV (kortsiktigt substansvärde) kr per aktie	131	117	120

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

EPRA EPS	2019	2018	2018
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	1 138	895	1 246
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-398	-435	-721
Summa, Mkr	740	460	525
Nominell skatt (21,4%), Mkr	158	101	116
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	980	794	1 131
Antal aktier, miljoner	330,8	330,8	330,8
EPRA EPS, kr per aktie	2,96	2,40	3,42

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

EPRA Vakansgrad	2019	2018	2018
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	200	145	176
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 103	2 806	2 960
EPRA Vakansgrad, %	6%	5%	6%

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Eventualförpliktelser består per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 465 Mkr (388) 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. Under tredje kvartalet färdigställdes projektet i Trikäfabriken 9, Hammarby Sjöstad. Båda fastigheterna omklassificerades i samband med respektive färdigställande från projekt- till förvaltningsfastigheter.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019	2018	2018
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Intäkter	261	191	260
Kostnader	-334	-309	-346
Finansnetto	3 607	1 923	1 896
Resultatandel intressebolag	0	-4	-4
Värdeförändringar räntederivat	-718	141	16
Värdeförändringar aktier	-2	4	3
Bokslutsdisposition	0	-	1 208
Resultat före skatt	2 814	1 946	3 033
Aktuell skatt	0	0	0
Uppskjuten skatt	176	13	-237
Periodens resultat	2 990	1 959	2 796

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2019	2018	2018
	30 sep	30 sep	31 dec
Andelar i koncernföretag	12 516	12 516	12 516
Övriga anläggningstillgångar	44 019	40 167	41 092
varav fordringar hos koncernföretag	43 675	39 776	40 945
Omsättningstillgångar	586	53	614
Likvida medel	3	0	1
Summa tillgångar	57 124	52 736	54 223
Eget kapital	14 295	11 344	12 180
Avsättningar	70	60	69
Långfristiga skulder	41 403	37 431	38 911
varav skulder till koncernföretag	17 730	18 328	17 830
Kortfristiga skulder	1 356	3 901	3 063
Summa eget kapital och skulder	57 124	52 736	54 223

Kvartalsöversikt

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2019				2018			2017
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Hysesintäkter	683	731	718	653	627	623	614	592
Fastighetskostnader	-141	-177	-209	-167	-146	-154	-175	-142
Driftsöverskott	542	554	509	486	481	469	439	450
Överskottsgrad	79%	76%	70%	74%	77%	75%	71%	76%
Central administration	-21	-22	-21	-20	-21	-21	-18	-21
Räntenetto	-117	-125	-108	-114	-114	-131	-126	-126
Tomträttsavgäld	-7	-7	-7	-	-	-	-	-
Resultatandelar i intressebolag	0	-25	-7	-1	-23	-19	-21	-24
Förvaltningsresultat	397	375	366	351	323	298	274	279
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	65	0	5	83	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	743	1 798	1 324	1 560	847	2 578	2 700	1 643
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-215	-265	-238	-125	103	-2	40	41
Värdeförändringar aktier	-4	1	-3	-1	4	0	0	-1
Resultat före skatt	921	1 909	1 449	1 850	1 277	2 879	3 097	1 962
Aktuell skatt	0	-3	9	-6	-1	0	0	0
Uppskjutet skatt	-207	-264	-310	-412	-186	-243	-558	-532
Periodens resultat	714	1 642	1 148	1 432	1 090	2 636	2 539	1 430

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR

SEKm	2019				2018			2017
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Tillgångar								
Fastigheter	71 591	71 821	69 616	67 634	65 024	63 391	61 375	57 889
Nyttjanderättstillgång tomträtt	942	942	942	-	-	-	-	-
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	6	3	3	3	3	3	4
Finansiella anläggningstillgångar	758	690	424	429	409	424	400	342
Omsättningstillgångar	559	652	735	622	549	481	728	647
Kortfristiga placeringar	126	126	128	127	154	153	153	153
Likvida medel	16	15	66	15	61	67	0	349
Summa tillgångar	73 998	74 252	71 914	68 830	66 200	64 519	62 659	59 384
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	37 582	36 868	36 102	34 964	33 532	32 443	30 551	28 012
Uppskjutet skatt	7 162	6 956	6 691	6 381	5 991	5 789	5 546	4 988
Övriga avsättningar	167	167	167	166	229	229	235	233
Räntebärande skulder	26 001	27 544	26 518	26 275	25 435	24 947	25 194	24 841
Leasingskuld	942	942	942	-	-	-	-	-
Derivatinstrument	851	636	371	132	39	254	251	291
Ej räntebärande skulder	1 293	1 139	1 123	912	974	857	882	1 019
Summa eget kapital och skulder	73 998	74 252	71 914	68 830	66 200	64 519	62 659	59 384

NYCKELTAL

	2019				2018			2017
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Finansiella²								
Avkastning på sys selsatt kapital, %	6,3	12,5	9,9	13,0	9,5	21,3	23,7	16,4
Avkastning på eget kapital, %	7,7	18,0	12,9	16,7	13,2	16,7	34,7	20,9
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,4	4,2	4,5	4,1	4,0	3,4	3,3	3,4
Soliditet, %	51	50	50	51	51	50	49	47
Belåningsgrad fastigheter, %	36	38	38	39	39	39	41	43
Skuldkvot, ggr	13,0	14,2	14,2	14,6	14,5	14,5	15,1	15,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,8	0,9
Aktierelaterade^{1 2}								
Periodens resultat per aktie, kr ³	2:16	4:97	3:47	4:33	3:29	7:97	7:67	4:32
Eget kapital per aktie, kr	114	111	109	106	101	98	92	85
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	0:56	1:40	1:40	0:36	1:23	1:62	-0:26	0:45
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	94	94	95	95	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	1,8	3,5	2,7	3,2	2,1	4,9	5,5	3,7
Överskottsgrad, %	79	76	71	72	77	75	72	76

¹ Omräkning per aktie har gjorts med hänsyn till split 2: 1, enligt årsstämman beslut 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 (exklusive ingångsvärde) i projekt- och förädlingsfastigheter under perioden.

AVKASTNING PÅ SYSSLESATT 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*

Kontraktvärde 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*

Kontraktvärde 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 avflytt.

RESULTAT/VINST PER AKTIE

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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.

SYSSLESATT 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 uppsägningbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

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

Detta är Fabege

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

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

Per den 30 september 2019 ägde Fabege 87 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 71,6 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,1 Mdkr.

Affärsidé

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

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

Affärsmodell

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

Strategi för tillväxt

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta och förädla fastighetsbeståndet samt att genom transaktioner förvärva och avyttra fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fabeges fastigheter finns på Sveriges mest likvida marknad. Attraktiva lägen ger låg vakans i förvaltningsbiståndet. Moderna fastigheter möjliggör flexibla lösningar och attraherar kunder. Med samlade bestånd och en stark lokal närvaro blir investeringar som höjer attraktionen för området till nytta för många av Fabeges kunder.

Värde drivande faktorer

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

Stockholm växer

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

Förändrad efterfrågan

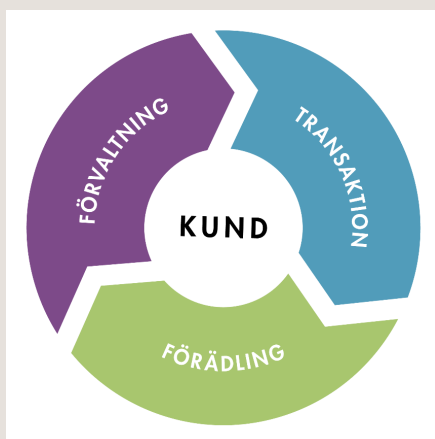
Ny teknik och nya arbetssätt bidrar till en ökad efterfrågan på flexibla och yteffektiva lokaler i bra lägen. Utmärkt kringservice och goda kommunikationer i form av kollektivtrafik efterfrågas i allt högre grad, liksom miljöklassade kontor och gröna hyresavtal.

Ekonomisk utveckling

Utvecklingen av såväl svensk som global ekonomi påverkar fastighetsmarknaden. Lägre vakansgrad i Stockholms innerstad och 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. Fabege har lång erfarenhet av att driva omfattande förädlingsprojekt och strävar efter att attrahera långsiktiga hyresgäster till icke färdigutvecklade fastigheter som kan förädlas utifrån kundens specifika behov.

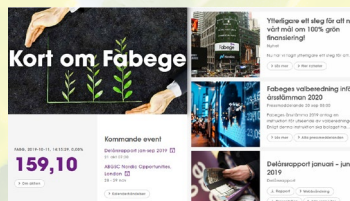
TRANSAKTION

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

Kalender

Delårsrapport jan-sep 2019	21 oktober 2019, klockan 07:30
Bokslutskommuniké 2019	5 februari 2020, klockan 12:00
Årsstämma 2020	2 april 2020, klockan 15:00
Delårsrapport jan-mar 2020	21 april 2020, klockan 07:30
Delårsrapport jan-jun 2020	6 juli 2020, klockan 07:30
Delårsrapport jan-sep 2020	20 oktober 2020, klockan 07:30

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE



På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo samt Åsa Bergström presenterar rapporten den 21 okt 2019.

Pressmeddelanden under tredje kvartalet 2019¹

2019-07-03	Fabege förvärvar ytterligare en utvecklingsfastighet i Flemingsberg
2019-07-05	Delårsrapport januari – juni 2019
2019-09-11	Fabege erhåller topplacering i global hållbarhetsranking
2019-09-25	Över 70 % reser hållbart till och från Arenastaden
2019-09-30	Fabeges valberedning inför årsstämman 2020



¹ Inklusive regulatoriska samt icke-regulatoriska pressmeddelanden.



STEFAN DAHLBO, VD och Koncernchef

Kontakt: +46 (0) 8 555148 10, stefan.dahlbo@fabege.se



ÅSA BERGSTRÖM Vvd ekonomi- och finanschef

Kontakt: +46 (0) 8 555 148 29, asa.bergstrom@fabege.se

Fabege AB (publ)
Box 730, 169 27 Solna
Besök: Pyramidvägen 7, 169 56 Solna
Telefon: 08-555 148 00
E-post: info@fabege.se
www.fabege.se
Organisationsnummer: 556049-1523
Styrelsens säte: Stockholm

Fabege