

Kv3

Kvartalsrapport 2021

Sammandrag, Mkr

	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep
Hysesintäkter	721	696	2 143	2 103
Driftsöverskott	569	538	1 616	1 584
Förvaltningsresultat	404	376	1 119	1 104
Resultat före skatt	1 410	743	3 989	2 728
Resultat efter skatt	1 096	574	3 142	2 133
Nettouthyrning	74	-16	130	4
Överskottsgrad, %	79	77	75	75
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	35	35
EPRA NRV, kr per aktie	-	-	164	153

Jan-sep 2021¹

- Hysesintäkterna uppgick till 2 143 Mkr (2 103). I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 1 procent i jämförelse med föregående år.
- Driftsöverskottet uppgick till 1 616 Mkr (1 584). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med cirka 1 procent (7).
- Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 119 Mkr (1 104).

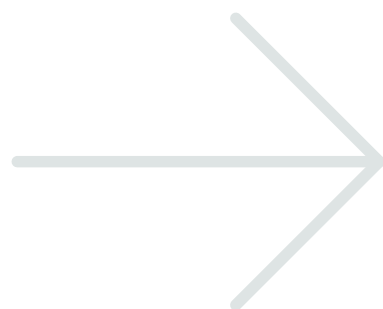
¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

² För definitioner av nyckeltal se sidan 23.

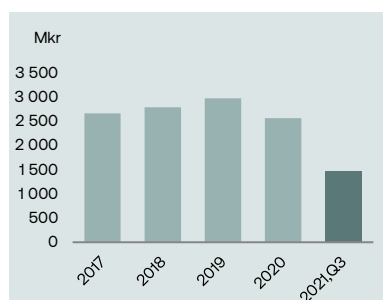
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 2 476 Mkr (1 941) och på räntederivat till 392 Mkr (-316).
- Periodens resultat före skatt uppgick till 3 989 Mkr (2 728).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 142 Mkr (2 133), motsvarande 9,72 kr per aktie (6,50).

- Nettouthyrningen under perioden uppgick till 130 Mkr (4).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 11 procent (19).
- Soliditeten uppgick till 51 procent (52) och belåningsgraden uppgick till 35 procent (35).

Vd-ord

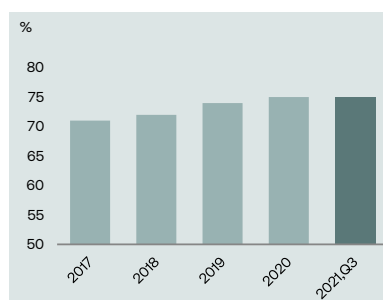


INVESTERINGSVOLYM



Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%



Den 29 september 2021 kanske inte går till historien som ett avgörande datum. Men det innebar slutet på Folkhälsomyndighetens rekommendation om att jobba hemifrån efter nästan 600 dagar och början på en post-pandemi-era i Sverige. Hur efterfrågan på våra kontor kommer utvecklas och vilka långtidseffekterna blir av pandemin är för tidigt att förutspå idag. Vad vi däremot vet är att vi presenterar ett starkt kvartal ur flera aspekter.

En effekt av pandemin som jag tror kommer gynna oss på sikt är att kvalitet efterfrågas i större utsträckning. Vår portfölj med moderna certifierade fastigheter i attraktiva områden har potential att klara sig bra i denna trend. Jag är också övertygad att kontoret kommer att ha en viktig roll för företagen i framtiden. Därmed inte sagt att allt blir som förut.

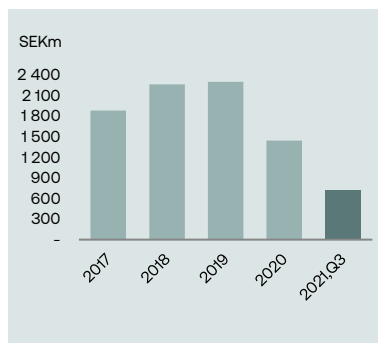
Vi har upplevt ett kvartal med en aktiv hyresmarknad med många förfrågningar, visningar och tecknade avtal. Under tredje kvartalet hade vi en positiv nettouthyrning på 74 Mkr, och för hela perioden landade nettouthyrningen på 130 Mkr. Det är skönt att se att uthyrningarna i förvaltningsportföljen, inte minst i city, tagit fart igen. Borträknat de stora uthyrningarna till Convendum och Alfa Laval så var netto-uthyrningen i det övriga beståndet en bit över 20 Mkr. Vi har inte sett någon prispress nedåt i våra nya uthyrningar utan kontrakt har tecknats på bra nivåer. De omförhandlingar som gjordes under perioden landade

på en ökning av hyrorna med 11 procent, vilket är i linje med våra förväntningar.

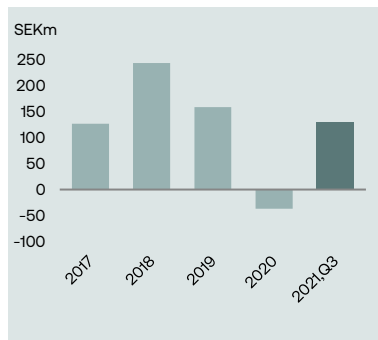
Perioden bjöd på ökade hyresintäkter och förbättrat driftsnetto i jämförelse med förra året. Även förvaltningsresultatet ökade något. Men framför allt har vi haft en god värdetillväxt i fastighetsportföljen. Av realiserade värdeförändringar på 2,4 Mdkr utgjordes ca 700 Mkr värdeskapande i projekt samt uppvärdering av byggrätter. Avkastningskravet sjönk ytterligare något under kvartalet och är nu 4 punkter lägre än vid årsskiftet. Jag tror att det finns en viss fortsatt potential genom eftersläpning i värderingarna och att vi ser låga avkastningskrav i de affärer som görs på vår marknad. Transaktionsmarknaden har fortsatt varit stark under 2021 med rekordmånga affärer, även om det främst är inom bostäder och logistik. Det har dock gjorts några transaktioner på väldigt bra nivåer avseende kontor i våra områden. Marknadsanalytiker tror, liksom jag, på en fortsatt stark marknad för kontorsfastigheter i attraktiva lägen.

Vakansgraden på 10 procent i förvaltningsbeståndet är fortsatt för hög. Pandemin har haft en negativ effekt på uthyrningsgraden, men en betydande del av redovisad vakans avser pågående hyresgäst Anpassningar för tecknade men ej inflyttade ytor. Som vi tidigare kommunicerat får vi en stor vakans i fastigheten Nöten när Skatteverket flyttar ut i mars 2022. Arbetet med att hyra ut fastigheten och anpassa

VÄRDEFÖRÄNDRING PROJEKT



NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

den till flera hyresgäster har inletts, och jag är inte orolig över att vi ska få några strukturella vakanser varken i Nöten eller i vår övriga portfölj.

I Flemingsberg gjorde vi en av årets största kontorsuthyrningar i Sverige då Alfa Laval valde att flytta sin verksamhet till Flemingsberg. 17 000 kvm med option på ytterligare kontorsytor mitt i stadskärnan av nya Flemingsberg blir den nya hemvisten för Alfa Laval 700 medarbetare. Jag är otroligt glad över att vi kom i mål med uthyrningen till Alfa Laval, det har varit ett riktigt teamwork och möjliggjorts av våra engagerade och affärsinriktade medarbetare. Vi har nu tagit ytterligare ett steg på vägen mot att realisera vår vision om ett attraktivt arbetsplatsområde på södra sidan. Mycket arbete återstår, men liksom Vattenfall var den första storkunden i Arenastaden som satte plasten på kartan för efterföljare så har vi nu genom två stora avtal i Flemingsberg påbörjat resan.

Vi har även inlettt ett nytt initiativ för att stödja stiftelsen Läxhjälpen i Flemingsberg. Målet med vårt huvudsponsorskap är att bidra till att fler elever uppnår gymnasiebehörighet samt knyter personliga kontakter med universitetsstudenter. Gymnasiebehörighet är en av de absolut viktigaste ingredienserna för att säkra en bra framtid i det moderna kunskapssamhället. Vi arbetar även med Talangakademien för att skapa praktikplatser och nya jobb.

I början av oktober genomförde vi ett strategiskt förvärv av SHH Bostad för 880 Mkr, vilket stärker vår position som stadsutvecklare i Storstockholm. Tack vare att SHH tillför kompetens inom bostäder och

samhällsfastigheter kan vi vara med längre i värdeskapandet och driva flera olika typer av projekt i egen regi. Vi har tidigare samarbetat med SHH i ett joint venture-projekt då cirka 270 bostäder byggdes i Kista under namnet Selfoss. Vi är väldigt nöja med resultatet och den kompetens och engagemang som SHH uppvisade. Våra befintliga bostadsbygggrätter matchar också varandra väl såväl i genomförandetid som geografiskt. Vår övergripande strategi, med Stockholm i fokus, kommer även att ligga till grund för våra bostads- och samhällsfastighetsaffärer framöver. Totalt motsvarar våra bostadsbygggrätter idag cirka 10 000 bostäder. SHH kommer även fortsättningsvis att bedriva sin verksamhet som ett fristående dotterbolag under eget namn.

Sist men inte minst, så fick vi för några dagar sedan ett fint kvitto på vårt hållbarhetsarbete när vi nådde 93 poäng i GRESBs årliga ranking. Det är ett fortlöpande arbete och det gäller att hela tiden utmana oss själva med tuffa men realistiska mål.

Fabege går in i framtiden med en stark balansräkning vilket skapar möjligheter att skapa ytterligare aktieägarvärde. Med vår stabila kundbas, vårt moderna fastighetsbestånd i bra lägen och med en stark marknad i ryggen ser jag med tillförsikt fram emot fjärde kvartalet 2021 och de nästkommande åren.

Stefan Dahlbo, VD

ALFA LAVAL FLYTTAR TILL FLEMINGSBERG

Uthyrningen omfattar drygt 17 000 kvm med option på ytterligare kontorsyta. Avtalet är på 22 år med en årlig hyra om cirka 45 Mkr. Tillträde beräknas ske under andra kvartalet 2025. Investeringen uppgår till cirka 670 Mkr exklusive markförvärv.

"Vi är oerhört glada över det förtroende Alfa Laval visar genom att de väljer Flemingsberg för sin framtida utveckling och verksamhet," kommenterar Stefan Dahlbo, VD



Visionsbild

Resultat jan-sep 2021¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till 3 142 Mkr (2 133) motsvarande 9:72 kr per aktie (6:50). Periodens resultat före skatt uppgick till 3 989 Mkr (2 728). Något högre förvaltningsresultatet och positiva värdeförändringar på både fastigheter och derivat innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med samma period föregående år.

TREDJE KVARTALET I KORTHET

- Hög aktivitet på hyresmarknaden med fler visningar, förhandlingar och avslut.
- Nyuthyrningen uppgick till 88 Mkr (22).
- Nettouthyrningen uppgick till 74 Mkr (-16).
- Hyresintäkterna uppgick till 721 Mkr (696).
- Överskottsgraden uppgick till 79 procent (77).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 404 Mkr (376).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 881 Mkr (391) varav projekt 480 Mkr (149).
- Realiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 124 Mkr (-24).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 1 096 Mkr (574).

VERKSAMHETSMÅL

- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Hyresintäkterna uppgick till 2 143 Mkr (2 103) och driftöverskottet uppgick till 1 616 Mkr (1 584). Intäktsökningen var främst hänförlig till förvärv och inflyttningar i projektfastigheter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 1 procent. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst vinterkostnader såsom värme och snöröjning. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 1 procent (5). Överskottsgraden uppgick till 75 procent (75). Ökningen i central administration var hänförlig till engångskostnader för Fabeges nya huvudkontor.

Räntenettot uppgick till -365 Mkr (-346). De ökade räntekostnaderna berodde främst på en större lånevolym. Tomträttsavgälder uppgick till -26 Mkr (-22).

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -20 Mkr (-43) och avsåg främst periodens kapitaltillskott till Arenabolaget.

Realiserade värdeförändringar uppgick till 56 Mkr (25) och avsåg främst vinst avseende införsäljningen av Selfoss 1 till det JV-bolag som utvecklat bostäder på fastigheten.

Orealiserade värdeförändringar fastigheter uppgick till 2 420 Mkr (1 916). Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsbeståndet om 1 698 Mkr (1 581) var främst hänförliga till förbättrade kassaflöden och lägre avkastningskrav. Det genomsnittliga avkastningskravet minskade med 0,04 procentenheter till 3,84 procent (3,88 vid årsskiftet).

Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 722 Mkr (335) främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna samt uppvärdering av byggrätter.

Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 392 Mkr (-316).

SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 1 548 Mkr (1 565) motsvarande 79 procent överskottsgrad (79).

Uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (93). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 114 Mkr (1 137). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 1 698 Mkr (1 581).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 68 Mkr (19) motsvarande en överskottsgrad på 38 procent (17). Förvaltningsresultatet uppgick till 5 Mkr (-33). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 722 Mkr (335).

Transaktionsresultatet uppgick till 56 Mkr (25).

SKATT

Periodens skattekostnad uppgick till -847 Mkr (-595). Skatt beräknades med 20,6 procent (21,4) på löpande beskattningsbart resultat. Rän-teavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under innevarande år.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 43 007 Mkr (41 542) och soliditeten till 51 procent (52). Beslutat ej utbetald utdelning har skuldförts och därmed minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 134 kr (127). EPRA NRV uppgick till 164 kr per aktie (155).

KASSAFLÖDE

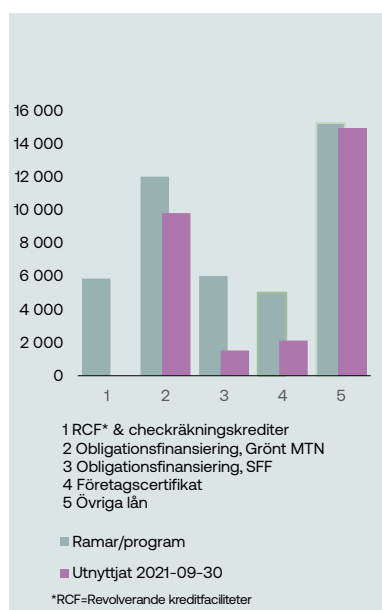
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 141 Mkr (1 140). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 46 Mkr (11). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -1 748 Mkr (593), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 626 Mkr (-1 041). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget ökade likvida medel med 65 Mkr (703) under perioden.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

Finansiering

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

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



FINANSIERING

Bolaget strävar efter en jämvikt mellan olika finansieringsformer på såväl kapital- som bankmarknaden och långsiktiga relationer med de stora finansiärerna har hög prioritet. Fabeges bankfaciliteter kompletteras med ett MTN-program om 12 Mdkr, ett certifikatprogram om 5 Mdkr samt möjligheten att vi SFFs säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr.

Faberge har en stark tilltro till finansmarknadens möjlighet att bidra till ett mer hållbart samhälle och vill vara en aktiv part i dess omvandling mot ett större ansvarstagande. I slutet av föregående år nåddes målsättningen om 100 procent grön finansiering. I juni togs nästa steg för en breddning av den hållbara finansieringen i form av ett lån som kopplas till EUs nya taxonomi. Här ingår, förutom höga krav på energieffektivitet, även klimatanalyser som bedömer risker förknippade med klimatförändringar i form av till exempel översvämningar, starka vindar, stark värme med flera extrema väderfenomen. I september förlängdes en kreditfacilitet om 1 200 Mkr på tre år.

Fabeges räntebindningstid uppgick per kvartalsskiftet till 3,8 år. Derivatportföljen bestod av ränteswapar om totalt 18 350 Mkr, med förfall till och med 2030 och en fast årlig ränta mellan -0,18 och 1,30 procent före marginal.

Efterfrågan på kapitalmarknaden har under kvartalet varit god och vi ser ett stort intresse för Fabeges gröna obligationer. Vi emitterade 650 Mkr på fem år i början av september.

Även på marknaden för företagscertifikat är efterfrågan på speciellt gröna certifikat mycket god. Utestående certifikat och obligationer uppgick per kvartalsskiftet till totalt 13,4 Mdkr.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 24 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 12 Mkr (19) avseende projektfastigheter aktiverats.

100%

Grön finansiering
30 september 2021

Moody's Rating

BAA2

stable outlook

FINANSIERING, 2021-09-30

	2021-09-30	2020-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	28 393	26 669
varav utestående MTN, Mkr	9 800	7 950
varav utestående SFF, Mkr	1 524	1 524
varav utestående certifikat, Mkr	2 125	2 025
Outnyttjande kreditlöften, Mkr	4 035	3 867
Kapitalbindning, år	4,8	5,2
Räntebindning, år	3,8	4,1
Räntebindning, andel av portföljen, %	78	74
Derivat marknadsvärde, Mkr	-205	-597
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,74	1,77
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,65	1,67
Ej pantsatta tillgångar, %	44,0	36,5
Belåningsgrad, %	35,3	34,8

KAPITALFÖRSÖRJNING



■ Eget kapital 51%
 ■ Räntebärande skulder 34%
 ■ Övriga skulder 15%

SÄKERHETSFÖRDELNING



■ Pantsatta tillgångar 56%
 ■ Ej pantsatta tillgångar 44%

FINANSIELLA MÅL

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

- Belåningsgrad max 50 procent.
- Räntetäckningsgrad lägst 2,2 gånger.
- Skuldkvoten max 13,0 gånger.
- Soliditet lägst 35 procent.

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2021-09-30

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	7 767	3,36	27
1-2 år	1 400	1,15	5
2-3 år	3 200	0,71	11
3-4 år	2 400	0,94	8
4-5 år	3 400	0,87	12
5-6 år	2 850	1,00	10
6-7 år	3 676	1,53	13
7-8 år	2 100	0,63	7
8-9 år	800	0,39	3
9-10 år	600	0,66	2
11 år	200	0,72	1
Totalt	28 393	1,61	100

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2021-09-30

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	2 125	2 125
< 1 år	2 884	2 724
1-2 år	8 000	6 000
2-3 år	8 700	5 000
3-4 år	1 050	1 050
4-5 år	2 705	2 405
5-10 år	4 306	4 306
10-15 år	3 529	3 529
15-20 år	1 253	1 253
Totalt	34 553	28 393

GRÖN FINANSIERING, 2021-09-30

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 800	9 800
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 524	1 524
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 125	2 125
Gröna lån, övriga, Mkr	21 104	14 944
Total grön finansiering, Mkr	34 553	28 393
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	65 428	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	26 974	

GRÖN FINANSIERING

Vårt gröna ramverk ger oss möjlighet att emittera gröna obligationer, gröna företagscertifikat och att knyta även andra lån till ramverket. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor både i bank och kapitalmarknaden och tillgång till fler finansieringsalternativ. I och med det gröna ramverket utökades andelen gröna finansieringskällor. Samtliga Fabeges finansörer kan nu erbjuda grön finansiering och målet om 100 procent grön finansiering uppnåddes strax före årsskiftet 2020/2021. Den gröna finansieringen kompletterades i juni 2021 med ett taxonomi-anpassat lån som uppfyller EU-taxonomin föreslagna kriterier för grön finansiering.

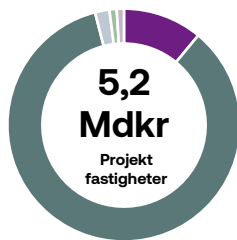
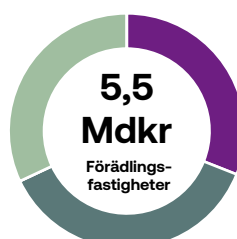
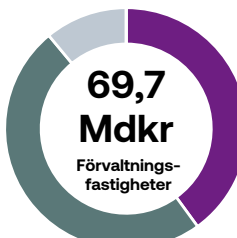
Läs gärna mer om Fabeges gröna finansiering på www.fabega.se, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

Verksamheten jan-sep 2021¹

Aktiviteten på hyresmarknaden ökade och nettouthyrningen under tredje kvartalet uppgick till 74 Mkr. Ackumulerat under första halvåret uppgick nettouthyrningen till 130 Mkr. Omförhandlingar bidrog positivt till hyresvärdet i omförhandlade kontrakt med 11 procent. Projekten fortlöpte enligt plan.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2021-09-30

■ Innerstaden ■ Solna
■ Hammarby Sjöstad ■ Flemingsberg
■ Övriga marknader



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 2021 ägde Fabege 90 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 80,4 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 10,6 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 90 procent (91). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 90 procent (93).

Under perioden tecknades 101 (73) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 231 Mkr (115) varav 82 procent av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till 101 Mkr (111). Nettouthyrningen uppgick till 130 Mkr (4). Hyreskontrakt om 153 (82) Mkr omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 11 procent (19). Återköpsgraden under perioden uppgick till 76 procent (73).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under första kvartalet frånträdde Sadelplatsen 1. Fyra fastigheter avseende bostadsbyggrätter i Haga Norra avyttrades till det JV-bolag som Fabege samäger med Brabo och som utvecklar bostadsrätter på fastigheterna. Vidare ingick Fabege ett markanvisningsavtal vardera med Solna Stad respektive Huddinge kommun. I samband med det erlades en tilläggsköpeskilling om 270 Mkr avseende tidigare förvärvade fastigheter i Flemingsberg. I tredje kvartalet erlades 176 Mkr till Solna Stad avseende förvärv av bostadsbyggrätter i Huvudsta.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR PÅ FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under tredje kvartalet externvärderades cirka 20 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering.

Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 80,4 Mdkr (76,6). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 420 Mkr (1 916). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden med 0,04 procentenheter till 3,84 procent (3,88). I förvaltningsbeståndet uppgick värdeförändringen till 1 698 Mkr (1 581). Projektportföljen bidrog till en realiserad värdeförändring om 722 Mkr (335). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

Realiserade värdeförändringar om 56 Mkr avsåg främst vinst vid försäljningen av Selfoss 1, Kista, till det JV-bolag som drivit bostadsutvecklingen på fastigheten.

PROJEKT OCH INVESTERINGAR

Fabeges projektinvesteringar i förvaltningsportföljen ska leda till minskad vakans och högre hyresnivåer i fastighetsbeståndet och därmed ökade kassaflöden och värden. Under perioden uppgick investeringarna till 1 458 Mkr (1 404) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 100 Mkr (999) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter.

Investerat kapital i förvaltningsportföljen som uppgick till 358 Mkr (405), bland annat avseende energiinvesteringar och hyresgästanpassningar, bidrog också till den totala värdetillväxten.

AVSLUTADE PROJEKT

Under första kvartalet färdigställdes nybyggnationen av Bilias nya anläggning på fastigheten Hagalund 2:11, Solna, och hyresgästen har tillträtt lokalerna. Under andra kvartalet färdigställdes projekten avseende Stigbygeln 2 och Nationalarenan 3, båda i Arenastaden. Fastigheterna har i samband med det överförts till förvaltningsportföljen.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Projektet i Poolen 1 framskrider enligt plan. För närvarande pågår arbeten med takläggning och platsmurning av tegelfasaden samt färdigställande av inre kontorsytor. Fastigheten omfattar drygt 28 000 kvm uthyrbar kontorsyta och ska uppföras i en 3D-fastighetsbildning ovanpå det badhus som Solna kommun bygger. Investeringen bedöms

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–september 2020 och för balansposter per 31 december 2020.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-SEP 2021

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2021
Ingående verkligt värde 2021-01-01	76 648
Fastighetsförvärv	446
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 458
Orealiserade värdeförändringar	2 420
Försäljning, utrantering och övrigt	-603
Utgående verkligt värde 2021-09-30	80 369

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-SEP 2021

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i projekt- & förädlingsfastigheter	1 100
Investeringar i förvaltningsportföljen	358
Totala investeringar	1 458

GENOMSNIITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2021-09-30

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,55
Solna	3,93
Hammarby Sjöstad	4,17
Övriga marknader	5,25
Genomsnittlig avkastning	3,84

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR, JAN-SEP 2021

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyrningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Sadelplatsen 1	Frösunda	Kontor	6 368
Kvartal 2			
Ingen försäljning			
Kvartal 3			
Ingen försäljning			
Totalt			6 368

uppgå till 1 090 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 82 procent.

I Glädjen 2, Stadshagen, pågår ombyggnationen sedan den tidigare hyresgästen LRF lämnat. Investeringen beräknas uppgå till 177 Mkr. Uthyrningsgraden uppgår till 33 procent. Första hyresgästen flyttade in i juni 2021. Projektet fortlöper nu med anpassning för nästa hyresgäst som tillträder i september 2022.

Projektet avseende utveckling av del av fastigheten Bocken 39, Kungsgatan, för Convendum har inletts med projektering och rivningsarbeten. Investeringen beräknas uppgå till 194 Mkr och lokalerna färdigställs för Convendums tillträde i juli 2022.

Projektet avseende byggnation av lokaler för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatör 4 (tidigare del av Regulatör 1), Flemingsberg, har påbörjats med projektering och upphandling av vissa byggtjänster. Detaljplanen vann laga kraft i juni 2021. Byggnadstart beräknas ske i början av 2022 och fastigheten ska stå klar för inflyttning i juni 2024. Investeringen beräknas uppgå till 430 Mkr.

Styrelsen har fattat beslut om investering avseende förvärv av mark och uppförande av kontor och laboratorier för Alfa Laval i Flemingsberg. Fabege har ingått markanvisningsavtal med Huddinge kommun för den aktuella platsen och arbete med detaljplan pågår. Investeringen beräknas uppgå till 670 Mkr exklusive markförvärv. Byggnaden beräknas stå klar för inflyttning under andra kvartalet 2025.

BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

Via delägda Selfoss Invest AB har Fabege tillsammans med Svenska Hyreshus AB drivit ett bostads-utvecklingsprojekt i Kista. Av projektets 276 lägenheter återstår nu 11 lägenheter att sälja.

Fabeges latent vinst om 58 Mkr vid införsäljningen av Selfoss 1 till JV-bolaget återfördes och redovisades som en realiserad värdeförändring under andra kvartalet. Projektet kommer att slutavräknas i samband med att de sista kvarvarande lägenheterna tillträds.

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra löper på enligt plan. Projektet omfattar 418 lägenheter som produceras i en 3D-fastighetsbildning ovanpå den anläggning som Fabege uppfört åt Bilja. Den beräknade investeringen uppgår till cirka 1,1 Mdkr. Projektet finansieras med ägarlån och externt byggnadskreditiv.

Fastighetsbildningen blev klar under första kvartalet och Fabege avyttrade de fyra fastigheter som omfattas till det gemensamma JV-bolaget. Pågående arbeten avser stomkomplettering, installationer och inredningsarbeten. Första inflyttningen påbörjades i augusti 2021 och projektet beräknas vara avslutat vid årsskiftet 2022/2023. I de två första säljetapperna, som omfattar 268 lägenheter, har knappt 150 tecknats med upplåtelseavtal och 111 med icke bindande bokningsavtal. I takt med färdigställande konverteras bokningsavtal till upplåtelseavtal. Säljstart för tredje etappen startade i mitten av oktober och omfattar 80 lägenheter varav 45 tecknats genom bokningsavtal.

Utvecklingen av fastigheten Lagern 3, Råsunda, till bostadsrätter löper på enligt plan med planerad inflytt under perioden november 2021 till februari 2022. Projektet drivs tillsammans med TB-gruppen i ett 50/50 procent JV-bolag. Investeringen beräknas uppgå till 288 Mkr exklusive markköpet. Av projektets 134 lägenheter har 121 (90 procent) sålts genom bindande förhandsavtal.

De aktuella JV-projekten redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Resultatavräkning kommer att ske först i samband med att projekten avslutas.

HAGA NORRA

I Haga Norra skapar vi en stadsdel som ska leva dygnet runt, med en blandning av bostäder, kontor och besökare. Nu har vi påbörjat planering och projektering av fas 2 av projektet som innebär ytterligare 360 lägenheter och 28 000 kvm kontor.

Läs mer på: www.fabeg.se



PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR

Fastighetsbeteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar	Uthyrningsgrad %	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad investering Mkr	Varav upp- arbetat Mkr
				yta kvm	yta ¹				
Poolen 1	Kontor	Arenastaden	Q1-2022	28 100	82%	94	1 361	1 090	719
Glädjen 12	Kontor	Marieberg	Q4-2022	11 000	33%	44	555	177	43
Bocken 39 (del av)	Kontor	Norrmalm	Q3-2022	7 700	100%	68	1 434	194	28
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	51	430	24
Summa				58 700	85%	230	3 401	1 891	814
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 247		
Övriga Förädlingsfastigheter							5 424		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							12 072		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 30 September 2021.² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 230 Mkr (fullt uthyrd) från 5 Mkr i löpande årshyra per 30 September 2021.

BYGGRÄTTER

Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	30 900	3	9 200	Innerstaden	1 100	0	0
Solna	395 500	22	6 800	Solna	267 000	50	9 900
Hammarby Sjöstad	70 000	35	6 400	Hammarby Sjöstad	-	-	-
Flemingsberg	268 300	6	4 400	Flemingsberg	272 000	0	5 500
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	784 700	19	5 900	Summa	540 100	25	7 600

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. Samtliga avtalade markanvisningar har inkluderats.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	
Förvaltningsfastigheter ¹	62	1 057	69 730	3 212	90	
Förädlingsfastigheter ¹	13	170	5 426	137	87	
Mark och projektfastigheter ¹	15	11	5 213	10	29	
Summa	90	1 238	80 369	3 359	90	
Varav Innerstaden	27	322	29 797	1 217	89	
Varav Solna	46	710	40 952	1 696	90	
Varav Hammarby Sjöstad	11	136	7 775	381	88	
Varav Flemingsberg	5	70	1 815	65	90	
Varav Övriga	1	0	30	0	0	
Summa	90	1 238	80 369	3 359	90	

¹ Se vidare under definitioner.² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 82 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 30 September 2021) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

Belopp i Mkr	2021	2021	2021	2021	2020	2020	2020	2020
	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-sep
Förvaltning	Förvaltning	Förvaltning	Transaktion	Totalt	Förvaltning	Förvaltning	Transaktion	Totalt
Hyresintäkter	1 963	180		2 143	1 990	113		2 103
Fastighetskostnader	-415	-112		-527	-425	-94		-519
Driftsöverskott	1 548	68		1 616	1 565	19		1 584
Överskottsgrad, %	79%	38%		75%	79%	17%		75%
Central administration	-72	-13		-85	-61	-8		-69
Räntenetto	-314	-51		-365	-302	-44		-346
Tomträttsavgäld	-28	1		-27	-22	0		-22
Resultatandelar i intressebolag	-20	0		-20	-43	0		-43
Förvaltningsresultat	1 114	5	-	1 119	1 137	-33	-	1 104
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	56	56	0	0	25	25
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	1 698	722		2 420	1 581	335		1 916
Resultat före skatt per segment	2 812	727	56	3 595	2 718	302	25	3 045
Värdeförändringar räntederivat och aktier				394				-317
Resultat före skatt				3 989				2 728
Fastigheter, marknadsvärde	69 730	10 639		80 369	64 888	10 511		75 399
Uthyrningsgrad, %	90%	56%		90%	93%	68%		91%

¹ Förklaring av klassificering samt omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädlings framgår av not Segmentsrapportering på sidan 21.

Fabeges hållbarhetsarbete

Vår ambition stannar inte vid att utveckla hållbara stadsdelar, fastigheter och lokaler. Vi ska bidra till ett hållbart Stockholm. Vår hållbarhetsstrategi är integrerad i vår affärsidé, affärsmodell och företagskultur.

Mål 2030

- **Klimatneutral förvaltning.**
- **Halverad klimatpåverkan i projektutveckling.**

55

kWh/kvm

Genomsnittlig energianvändning jan-sep

GRESB 2021

I 2021 hållbarhetsranking av GRESB nådde Fabege åter 93 poäng.



Mål & strategi

STADSUTVECKLING

Arbetet med att hållbarhetssäkra Arena-staden med stöd av Citylab pågår i samarbete med Solna stad och Sweden Green Building Council. I Flemingsbergsdalen ska en helt ny stadsdel växa fram och vi implementerar nu målen i områdets hållbarhetsprogram i det dagliga stadsutvecklingsarbetet. Även detta program är framtaget i enlighet med Citylab. Citylab är Sveriges första certifieringssystem för hållbar stadsutveckling.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN I PROJEKT

Under 2020 inleddes arbetet med att retroaktivt beräkna vårt klimatavtryck från scope 3 under basåret 2019, vilket är en stor utmaning. Vi satte också upp en utmanande målsättning att halvera vårt klimatavtryck inom scope 3 till 2030. Det kommer att ställa krav på att vi i vår projektutveckling arbetar innovativt med bland annat återbruk, materialval, ny teknik och tuffa krav vid upphandlingar. Arbetet har påbörjats i projekteringen av det så kallade Parkhuset i Solna Business Park, som är ett pilotprojekt med målet att halvera klimatpåverkan under byggnationen.

KLIMATNEUTRAL FÖRVALTNING 2030

Fabege arbetar långsiktigt, målstyrt och integrerat med att skapa mer hållbara fastigheter. Vårt övergripande långsiktiga mål är att 2030 ha noll i nettoutsläpp från förvaltningen. Med det menar vi att vi ska ha kontroll över alla de utsläpp som är kopplade till vår verksamhet och att vi ska minimera utsläppen i största möjliga utsträckning med de medel som finns tillgängliga. De utsläpp vi inte kan påverka ska vi uppväga i form av klimatkompensation som till exempel investeringar i kolsänkor som skog, eller additiva vind- och solcellsparker. Fabege är sedan 2019 ansluten till initiativet Science Based Targets och har därmed tagit första steget i arbetet med att ställa om verksamheten för att bidra till att 1,5-gradersmålet nås.

ENERGIEFFEKTIVISERINGSMÅL

Fabeges energieffektiviseringsmål är uppdelat i etapper. Redan 2019 överträffade vi målet i den svenska energiöverenskomsten om 50 procent effektivare energianvändning 2030 jämfört med 2005. 2020 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 74 kWh/kvm (ackumulerat tolv månaders utfall). 2020 var ett speciellt år med en mild vinter och låg förbrukning till följd av att många kontor inte användes då hyresgäster under pandemin valt att arbeta hemifrån. Målsättningen för 2023 om en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm står kvar. Beståndet delas i två delar; nyare fastigheter som fått bygglov efter 2012 som har en målsättning på 50 kWh/kvm och äldre fastigheter som har en målsättning på 85 kWh/kvm. Under perioden januari - september 2021 uppgick den genomsnittliga energianvändningen till 55 kWh/kvm vilket var något högre än samma period föregående år. Ökningen berodde på en kallare vinter och ett större kylbehov i inledningen av sommaren i jämförelse med föregående år.

MILJÖCERTIFIERING AV FASTIGHETER

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Fabeges nyproduktion certifieras enligt BREEAM-SE, med ambition att nå nivå Excellent. Av Fabeges 90 fastigheter var 59 stycken certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 82 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd. De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Under 2021 fortsätter arbetet med att upgradera flera certifieringar i det befintliga beståndet och under perioden har två fastigheter nått nivån very good.

Fem fastigheter har energideklarerats på EPC-nivå A vilket motsvarar knappt 20 procent av förvaltningsbeståndets yta.

GRÖNT FABEGE ENLIGT CICERO

Under hösten 2020 genomförde CICERO Shades of Green en utvärdering av Fabege. Resultatet visar att 95 procent av Fabeges intäkter och investeringar 2020 klassats som gröna. Vidare har Fabege av CICERO erhållit högsta betyg, Excellent, vid utvärdering av bolagets styrning inom hållbarhet. Läs mer på www.fabege.se.

EU-TAXONOMIN

Fabege avser lämna en preliminär redovisning i enlighet med EU-taxonomin mål 1 och 2 i samband med årsbokslutet 2021.

CERTIFIERADE FASTIGHETER

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	46	651 399	65%
BREEAM-SE	9	251 025	25%
BREEAM Bespoke	1	7 364	1%
Green building	1	6 164	1%
Miljöbyggnad	2	85 333	9%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	59	1 001 285	100%

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2021, Kv3	2020	2019	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	55	74	81	Max 77 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	96	96	91	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	59	59	56	
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	82	82	83	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	91	96	94	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	74	73	75	100
Grön finansiering, %	100	100	84	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex,%		79	74	2021 minst 85%
GRESB, poäng	93	93	94	>90

INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Fabege samverkar med kommuner, myndigheter, andra fastighetsägare och föreningslivet för att skapa trygga och attraktiva områden. Fokus ligger på utbildning, fritid, hälsa och arbete.

Exempel på åtgärder:

- Läxhjälp i Flemingsberg
- Changers Hub i Huddinge
- TalangAkademin i Huddinge
- Stöd till Stadsmissionen
- Street Gallery, Solna Business Park
- Stöd till lokala idrottsföreningar
- Pep Parker i Solna
- Aktiva inom Samverkan Huddinge

OM HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Detta är en kvartalsvis uppföljning av Fabeges arbete med hållbarhetsfrågor. Utgångspunkten är Fabeges årliga hållbarhetsredovisning. Kvartalsrapporten är inte upprättad enligt GRI:s riktlinjer och tar därför inte upp vissa frågor. En helhetsbild av hållbarhetsarbetet publiceras en gång om året i hållbarhetsrapporten, läs mer på www.fabege.se.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat effekt efter skatt,		Belåningsgrad, %
	Mkr	Soliditet %	
+1	607	51,0%	35,2%
0	0	50,7%	35,4%
-1	-607	50,4%	25,5%

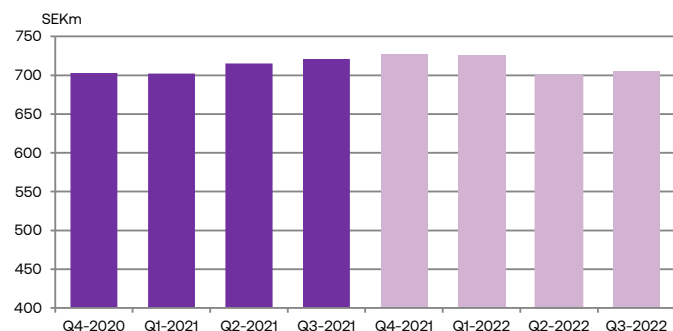
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	28,8
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	28,1
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	33,6
Fastighetskostnader	1%	-7,0
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	53 / 9
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	283,9

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

HYSESINTÄKTER – UTVECKLING KOMMANDE FYRA KVARTAL



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

PERSONAL

Vid periodens slut var 195 personer (190) anställda i koncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 262 Mkr (246) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 269 Mkr (255). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 9 Mkr (0).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Fabege förvärvade samtliga aktier i SHH Bostad AB till en köpeskilling om 880 Mkr. Från och med den 18 oktober blir SHH ett helägt dotterbolag till Fabege. SHH kommer att rapporteras som ett eget segment från fjärde kvartalet 2021. För mer information besök www.fabege.se.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2021	265	127	4%
2022	431	661	22%
2023	266	396	13%
2024	181	235	8%
2025	111	314	10%
2026+	151	1 155	38%
Kommersiellt	1 405	2 888	95%
Bostadsavtal	124	12	0%
Garage- och parkering	698	124	4%
Totalt	2 227	3 024	100%

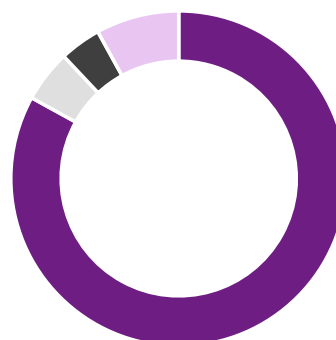
¹Varav drygt 76 Mkr är omförhandlade för år 2021 och 70 mkr för 2022.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel, %	Löper till år
SEB	6%	2037
Skatteverket	5%	2022
ICA Fastigheter Sverige AB	4%	2030
Telia Company	4%	2031
Swedebank	2%	2029
Carnegie Investment Bank AB	2%	2022
Bilia	2%	2041
Migrationsverket	2%	2028
Statens Skolverk	1%	2024
Telenor AB	1%	2028
Summa	30%	

¹Andel av kontrakterad hyra.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



- Kontor, 83%
- Butik, 5%
- Industri/logistik, 4%
- Övrigt, 8%

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 2020 (sidorna 48–57).

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 2020. 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 2020 (sidorna 48–57).

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 uppgå till max 13 gånger.

Sedan pandemins inledning har vi särskilt kommenterat risker och effekter med anledning av pandemin. Då vi inte längre ser specifika risker kopplade till pandemin har detta avsnitt utgått. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker har därmed gjorts efter publiceringen av årsredovisningen 2020.

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 nedkyllning. 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

Efter sommaren har aktiviteten på hyresmarknaden ökat betydligt med fler förfrågningar, visningar och kontraktskrivningar. Hyresgästerna har börjat återvända till sina kontor i större utsträckning men det är fortfarande för tidigt att se några tydliga trender kring kontorens framtida användning och utformning.

Fabege har en stark finansiell ställning som gör att vi kan ta vara på de möjligheter som kan skapas. Flera av våra nyckeltal är starkare nu än vid utgången av 2020. Våra fastigheter är moderna och välskötta och ligger i attraktiva områden. Vi har stabila kunder. Fabeges medarbetare är motiverade och kunniga. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

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.

Bolaget har erhållit statliga bidrag i form av hyresstödpaketet vilka redovisas som en reduktion av hyresintäkterna. Dessa redovisas i resultaträkningen i samma period som de intäktsbortfall som bidragen är avsedda att täcka till den del det bedöms föreligga rimlig säkerhet att villkoren uppfyllts och bidragen har erhållits/ kommer att erhållas. Det finns inga eventalförpliktelser som är knutna till de statliga bidragen. Koncernen har inte erhållit några andra former av statliga stöd.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2021 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.

Stockholm den 20 oktober 2021

Stefan Dahlbo
VD

Revisors granskningsrapport

Vi har utfört en översiktlig granskning av delårsrapporten för Fabege AB (publ) för perioden 1 januari 2021 till 30 september 2021. 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 20 oktober 2021
Deloitte AB

Peter Ekberg
Auktoriserad revisor

Fabegeaktien

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

ÄGARE*

Den 30 september 2021 hade Fabege totalt 46 452 kända aktieägare varav 61,5 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 46,7 procent av antalet aktier och röster.

UTDELNINGSPOLICY

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

FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER*

Årsstämman 2021 gav styrelsen 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. Under första halvåret återköptes 4,2 miljoner aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 30 september till 8 784 877. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120:26 kr per aktie. Innehavet motsvarar 2,7 procent av antalet registrerade aktier.

STÖRSTA ÄGARE, 2021-09-30

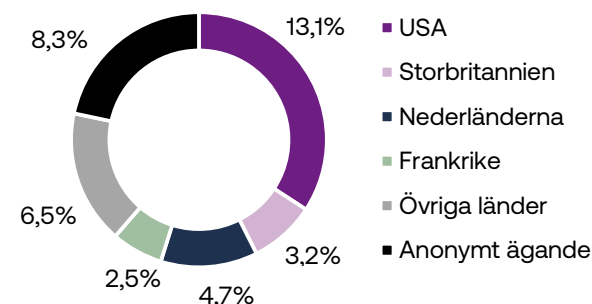
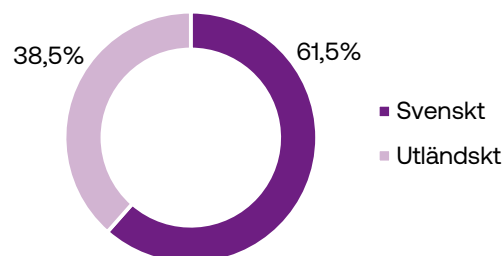
	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson och bolag	52 108 718	16,2	16,2
BlackRock	15 745 399	4,9	4,9
Handelsbanken Fonder	12 107 573	3,8	3,8
Länsförsäkringar Fonder	10 585 366	3,3	3,3
Vanguard	9 633 587	3,0	3,0
Mats Qviberg med familj	7 106 054	2,2	2,2
E.N.A City Aktiebolag	6 530 000	2,0	2,0
APG Asset Management	5 980 923	1,9	1,9
Fjärde AP-fonden	5 509 743	1,7	1,7
Folksam	5 360 140	1,7	1,7
Tredje AP-fonden	4 855 666	1,5	1,5
AFA Försäkring	4 068 888	1,3	1,3
BNP Paribas ASSET Management	3 937 222	1,2	1,2
Norges Bank	3 590 577	1,1	1,1
AMF Pension & Fonder	3 400 000	1,1	1,1
Totalt 15 största aktieägare	150 519 856	46,7	46,7
Totalt antal utestående aktier	321 998 267	97,3	97,3
Innehav av egna aktier	8 784 877	2,7	2,7
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100,0	100,0

OMSÄTTNING OCH HANDEL JUL-SEP 2021

	Fabege
Lägst kurs, kr	132,50
Högst kurs, kr	159,50
VWAP, kr	148,90
Daglig snittomsättning, kr	61 422 907
Antal omsatta aktier, st	27 231 810
Snitt antal avslut, st	1 944
Antal avslut, st	128 328
Snittvärde per avslut, kr	31 590
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,12

ÄGARFÖRDELNING, 2021-09-30

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	98 539 985	29,8
Svenska institutionella ägare	76 307 902	23,1
Övriga ägare	73 834 628	22,3
Svenska privatpersoner	45 727 479	13,8
Anonymt ägande	27 588 273	8,3
Innehav egna aktier	8 784 877	2,7
Totalt	330 783 144	100



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

Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 jul-sep	2020 jul-sep	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec	Rullande 12 m okt-sep
Hyresintäkter ¹	721	696	2 143	2 103	2 806	2 846
Fastighetskostnader	-152	-158	-527	-519	-694	-702
Driftsöverskott	569	538	1 616	1 584	2 112	2 144
Överskottsgrad, %	79%	77%	75%	75%	75%	75%
Central administration	-23	-21	-85	-69	-93	-109
Räntenetto	-124	-119	-365	-346	-462	-481
Tomträttsavgäld	-9	-8	-27	-22	-30	-35
Resultatandelar i intressebolag	-9	-14	-20	-43	-53	-30
Förvaltningsresultat	404	376	1 119	1 104	1 474	1 489
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	56	25	49	80
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	881	391	2 420	1 916	2 715	3 219
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	124	-24	392	-316	-229	479
Värdeförändringar aktier	1	0	2	-1	-2	1
Resultat före skatt	1 410	743	3 989	2 728	4 007	5 268
Aktuell skatt	0	0	0	25	24	-1
Uppskjuten skatt	-314	-169	-847	-620	-864	-1 091
Periodens/Årets resultat	1 096	574	3 142	2 133	3 167	4 176
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet						
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	-	-	-	-	-1	-1
Periodens/Årets totalresultat	1 096	574	3 142	2 133	3 166	4 175
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 096	574	3 142	2 133	3 166	4 175
Resultat per aktie, kr	3:40	1:75	9:72	6:50	9:65	13:40
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	321 998	328 206	321 998	328 206	328 283	321 998
Genomsnittligt antal aktier, tusental	321 998	329 211	323 102	329 211	329 211	324 128

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 91 Mkr motsvarande 4 procent av totala hyresintäkter för perioden januari - september 2021.

² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Tillgångar			
Fastigheter	80 369	75 399	76 648
Nyttjanderättstillgång tomträtt	897	942	897
Övriga materiella anläggningstillgångar	21	15	15
Derivatinstrument	94	11	20
Finansiella anläggningstillgångar	1 595	1 011	1 108
Omsättningstillgångar	448	396	350
Kortfristiga placeringar	96	108	108
Likvida medel	85	727	20
Summa tillgångar	83 605	78 609	79 166
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	43 007	40 844	41 542
Uppskjuten skatt	9 135	8 045	8 288
Övriga avsättningar	181	179	183
Räntebärande skulder ¹	28 393	26 205	26 669
Leasingskulld	897	942	897
Derivatinstrument	299	695	617
Ej räntebärande skulder	1 693	1 699	970
Summa eget kapital och skulder	83 605	78 609	79 166

¹ Varav kortfristiga 2724 Mkr (2 925).

Koncernen

Rapport över förändring eget kapital i sammandrag

Belopp i Mkr	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-01-01 enligt fastställt rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	31 880	39 993	74	40 068
Periodens resultat			3 167	3 167	0	3 167
Övrigt totalresultat			-1	-1		-1
Summa intäkter och kostnader för perioden			3 166	3 166	0	3 166
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-541	-541		-541
Kontantutdelning			-1 050	-1 050		-1 050
Förvärv minoritetens andel			-26	-26	-74	-100
Summa transaktioner med ägare			-1 617	-1 617	-74	-1 691
Eget kapital 2020-12-31 enligt fastställt rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	33 428	41 542	0	41 542
Periodens resultat			3 142	3 142		3 142
Övrigt totalresultat						
Summa intäkter och kostnader för perioden			3 142	3 142	0	3 142
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-516	-516		-516
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-580	-580		-580
Kontantutdelning			-581	-581		-581
Summa transaktioner med ägare			-1 677	-1 677	0	-1 677
Eget kapital 2021-09-30	5 097	3 017	34 893	43 007	0	43 007

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Löpande verksamhet			
Driftsoverskott	1 616	1 584	2 112
Central administration	-85	-69	-93
Återläggning avskrivningar	4	3	4
Erhållen ränta	14	12	16
Erlagd ränta	-408	-415	-550
Betald inkomstskatt		25	24
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 141	1 140	1 513
Förändring av rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar	-99	-70	-34
Förändring av kortfristiga skulder	145	81	-130
Summa förändring av rörelsekapital	46	11	-164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 187	1 151	1 349
Investeringsverksamheten			
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 469	-1 385	-1 826
Förvärv av fastigheter	-446	-1 370	-1 370
Avyttring av fastigheter	309	3 531	3 589
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-142	-183	-411
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 748	593	-18
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-582	-525	-1 050
Återköp egna aktier	-516	-307	-541
Upptagna lån	9 337	9 200	10 117
Amortering av skuld	-7 613	-9 409	-9 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	626	-1 041	-1 335
Periodens kassaflöde	65	703	-4
Likvida medel vid periodens början	20	24	24
Likvida medel vid periodens slut	85	727	20

Koncernen

Nyckeltal

	2021	2020	2020
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Finansiella ¹			
Avkastning på eget kapital, %	9,9	7,0	7,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3	4,3
Soliditet, %	51	52	52
Belåningsgrad fastigheter, %	35	35	35
Skuldkvot, ggr	14,0	12,9	13,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,6	0,6
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	9,72	6,50	9,65
Eget kapital per aktie, kr	134	124	127
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	3,67	3,50	4,11
Genomsnittligt antal aktier, tusental	323 102	329 211	328 317
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	321 998	328 206	326 206
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	90	89	94
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	80 369	75 399	76 648
Uthyrbar yta, kvm	1 238 000	1 246 000	1 245 000
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	91
Totalavkastning fastigheter, %	5,2	4,8	6,6
Överskottsgrad, %	75	75	75

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS, se vidare under definitioner.

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

	2021	2020	2020
	jan-sep	jan-sep	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	980	928	1 285
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3,03	2,82	3,92
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	52 927	50 098	50 427
EPRA NRV, kr/aktie	164	153	155
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	50 413	47 777	48 217
EPRA NTA, kr/aktie	157	146	148
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	43 587	41 348	41 542
EPRA NDV, kr/aktie	135	126	127
EPRA Vakansgrad, %	9	9	9

Uppskjuten skatt

	2021	2020	2020
	30 sep	30 sep	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
- underskottsavdrag, Mkr	-429	-538	-693
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	9 665	8 742	9 166
- derivatinstrument, Mkr	-42	-146	-128
- övrigt, Mkr	-59	-13	-57
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	9 135	8 045	8 288

Koncernen

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabege följer löpande.

	2021	2020	2020		
Soliditet	30 sep	30 sep	31 dec		
Eget kapital, Mkr	43 007	40 844	41 542		
Balansomslutning, Mkr	83 605	78 609	79 166		
Soliditet	51%	52%	52%		
	2021	2020	2020		
Belåningsgrad fastigheter	30 sep	30 sep	31 dec		
Räntebärande skulder, Mkr	28 393	26 205	26 669		
Bokfört värde fastigheter, Mkr	80 369	75 399	76 648		
Belåningsgrad fastigheter	35%	35%	35%		
	2021	2020	2020		
Skuldkvot	30 sep	30 sep	31 dec		
Driftsöverskott, Mkr	2 144	2 123	2 112		
Central administration, Mkr	-109	-90	-93		
Summa, Mkr	2 035	2 033	2 019		
Räntebärande skulder, Mkr	28 393	26 205	26 669		
Skuldkvot, ggr	14,0	12,9	13,2		
	2021	2020	2020		
Räntetäckningsgrad	30 sep	30 sep	31 dec		
Driftsöverskott, Mkr	1 616	1 584	2 112		
Tomträttsavgäld, Mkr	-27	-22	-30		
Central administration, Mkr	-85	-69	-93		
Summa, Mkr	1 504	1 493	1 989		
Räntenetto, Mkr	-365	-346	-462		
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3	4,3		
	2021	2020	2021	2020	2020
Avkastning på eget kapital	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	1 096	574	3 141	2 125	3 167
Genomsnittligt kapital, Mkr	42 459	40 561	42 275	40 452	40 805
Avkastning på eget kapital	10,3%	5,7%	9,9%	7,0%	7,8%
	2021	2020	2021	2020	2020
Totalavkastning fastigheter	jul-sep	jul-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	569	538	1 616	1 584	2 112
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	881	391	2 476	1 941	2 764
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	77 303	72 419	77 949	73 483	73 933
Totalavkastning fastigheter	1,9%	1,3%	5,2%	4,8%	6,6%
	2021	2020	2020	2020	2020
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec
NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	43 007	43 007	40 884	41 542	41 542
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	580	580	525	525	-
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	205	205	684	684	597
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	9 135	9 135	8 045	8 045	8 288
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 514	-2 514	-	-2 210
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	-205	-	-
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-6 621	-	-
NAV	52 927	50 413	43 587	50 098	47 777
utestående antal aktier	322,0	322,0	322,0	328,3	328,3
NAV per aktie, kr	164	157	135	153	146
	2021	2020	2020	2020	2020
EPRA EPS	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	1 119	1 104	1 104	1 474	1 474
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-445	-284	-284	-593	-593
Summa, Mkr	674	820	820	881	881
Nominell skatt (20,6%), Mkr	139	176	176	189	189
	980	928	928	1 474	1 474
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr					
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	323,1	329,2	329,2	328,3	328,3
EPRA EPS, kr per aktie	3:03	2:82	2:82	3:92	3:92
	2021	2020	2020	2020	2020
EPRA Vakansgrad	jan-sep	jan-sep	jan-sep	jan-dec	jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	352	285	285	289	289
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 358	3 209	3 209	3 242	3 242
EPRA Vakansgrad, %	10%	9%	9%	9%	9%

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

	20201				2020			2019
SEKm	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Hyresintäkter	721	715	707	703	696	696	711	724
Fastighetskostnader	-152	-174	-201	-175	-158	-170	-191	-184
Driftsöverskott	569	541	506	528	538	526	520	539
Överskottsgrad	79%	76%	72%	75%	77%	76%	73%	74%
Central administration	-24	-30	-32	-24	-21	-25	-23	-21
Räntenetto	-124	-122	-118	-116	-119	-116	-111	-115
Tomträttsavgäld	-9	-9	-9	-8	-8	-8	-6	-7
Resultatandelar i intressebolag	-9	-11	-1	-10	-14	-18	-11	-2
Förvaltningsresultat	404	369	346	370	-376	359	369	394
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	56	0	24	0	0	25	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	881	1025	514	799	391	-304	1 829	1 874
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	124	34	234	87	-24	-49	-243	483
Värdeförändringar aktier	1	0	0	-1	0	0	-1	0
Resultat före skatt	1 411	1 484	1 094	1 279	743	6	1 979	2 755
Aktuell skatt		0	0	-1	0	0	25	21
Uppskjuten skatt	-315	-301	-231	-244	-169	-21	-430	-274
Periodens resultat	1 096	1 183	863	1 034	574	-15	1 574	2 502

Finansiell ställning i sammandrag

SEKm	2021				2020			2019
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Tillgångar								
Fastigheter	80 369	78 842	77 210	76 648	75 399	73 565	72 996	74 250
Nyttjanderättstillgång tomträtt	897	897	897	897	942	942	942	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	21	21	14	15	15	15	6	6
Derivatinstrument	94	57	60	20	11	19	31	58
Finansiella anläggningstillgångar	1 595	1529	1536	1 108	1 011	948	911	813
Omsättningstillgångar	449	535	528	350	396	457	479	342
Kortfristiga placeringar	96	95	95	108	108	107	130	134
Likvida medel	85	259	287	20	727	282	195	24
Summa tillgångar	83 605	82 235	80 627	79 166	78 609	76 335	75 690	76 569
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	43 007	41 911	40 882	41 542	40 844	40 278	41 343	40 068
Uppskjuten skatt	9 135	8 821	8 519	8 288	8 045	7 875	7 853	7 431
Övriga avsättningar	181	182	182	183	179	180	181	182
Räntebärande skulder	28 393	28 268	27 321	26 669	26 205	24 694	23 472	26 414
Leasingskuld	897	897	897	897	942	942	942	942
Derivatinstrument	299	386	422	617	695	679	641	426
Ej räntebärande skulder	1 693	1 770	2 404	970	1 699	1 687	1 258	1 106
Summa eget kapital och skulder	83 605	82 235	80 627	79 166	78 609	76 335	75 690	76 569

Nyckeltal

	2021				2020			2019
	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4
Finansiella ¹								
Avkastning på eget kapital, %	10,3	11,4	8,4	10	5,7	-0,1	15,5	25,8
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,3	4,1	3,9	4,3	4,3	4,3	4,4	4,4
Soliditet, %	51	51	51	52	52	53	55	52
Belåningsgrad fastigheter, %	35	36	35	35	35	34	32	36
Skuldkvot, ggr	14	14,1	13,7	13,2	12,9	12,1	11,4	12,8
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,7
Aktierelaterade ¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	3:40	3:67	2:64	7:65	1:75	-0:05	4:78	7:56
Eget kapital per aktie, kr	134	130	126	127	124	123	126	121
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:36	1:01	1:30	0:61	1:40	0:89	1:21	1:34
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	321 998	321 998	323 206	326 206	328 206	328 283	328 283	330 783
Genomsnittligt antal aktier, tusental	321 998	322 602	327 110	328 317	329 211	329 533	329 533	330 783
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	91	91	91	91	91	92	94	94
Totalavkastning fastigheter, %	1,9	2,1	1,3	1,8	1,3	0,3	3,4	3,3
Överskottsgrad, %	79	76	72	77	77	76	73	74

¹ Om inte annat anges är nyckeltalet ej definierat enligt IFRS. Se vidare under definitioner.

² Definition enligt IFRS.

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	2021 jan-sep	2020 jan-sep	2020 jan-dec
Intäkter	262	246	320
Kostnader	-366	-325	-351
Finansnetto	-21	651	618
Resultatandel intressebolag	-	0	0
Värdeförändringar räntederivat	392	-316	-229
Värdeförändringar aktier	2	-1	-2
Bokslutsdisposition	-	0	0
Resultat före skatt	269	255	356
Aktuell skatt	-	0	0
Uppskjuten skatt	-59	-58	48
Periodens resultat	210	197	404

Balansräkning

Belopp i Mkr	2021 30 sep	2020 30 sep	2020 31 dec
Andelar i koncernföretag	12 517	12 517	12 517
Övriga anläggningstillgångar	45 856	43 857	44 457
varav fordringar hos koncernföretag	45 564	43 696	44 188
Omsättningstillgångar	64	81	108
Likvida medel	83	713	1
Summa tillgångar	58 520	57 168	57 083
Eget kapital	12 050	13 550	13 517
Avsättningar	69	70	70
Långfristiga skulder	44 392	40 101	43 292
varav skulder till koncernföretag	17 956	17 131	17 533
Kortfristiga skulder	2 009	3 447	204
Summa eget kapital och skulder	58 520	57 168	57 083

Noter

DERIVATINSTRUMENT

Derivatinstrument värderas löpande till verkligt värde enligt nivå 2. 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. Värderingsantagandena har inte förändrats i väsentlig mån jämfört med senaste årsredovisningen.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 553 Mkr (358) samt övrigt 0 (0).

SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

Under första kvartalet färdigställdes projektet i Hagalund 2:11 (Biliaprojektet) och fastigheten klassificerades om från projekt- till förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet färdigställdes projekten i Stigbygel 2 och Nationalarenan 3, båda i Arenastaden och fastigheterna klassificerades om från projekt- till förvaltningsfastigheter.

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 som 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.

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 kundnärlighet och tillsammans med en omfattande marknadskänedom ger detta goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Per den 30 september 2021 ägde Fabège 90 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 80,4 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,4 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 Väst-europa där befolkningen ökar mest. Enligt prognoser kommer Stockholms län ha fortsatt befolkningstillväxt under de kommande 20 åren. 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. 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 under ett antal år. Långtidseffekterna av pandemin är ännu osäkra.

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.

Affärsmodell

FÖRVALTNING

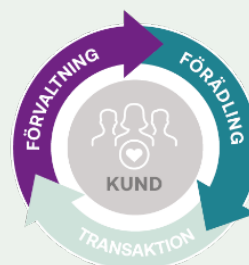
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

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.



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 delårsboksuträkningar 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.

BELÄNINGSGRAD, FASTIGHETER

Räntebärande skulder dividerat med fastigheternas bokförda värde vid periodens slut.

DIREKTAVKASTNING, AKTIEN

Årets utdelning dividerat med börskursen vid årets slut.

EGET KAPITAL PER AKTIE

Moderbolagets aktieägares andel av eget kapital enligt balansräkningen dividerat med antal utestående 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 NRV – NET REINVESTMENT VALUE

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

EPRA NTA – NET TANGIBLE ASSETS

Eget kapital enligt balansräkningen med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen. Justerat för

verklig uppskjuten skatt istället för nominell uppskjuten skatt.

EPRA NDV – NET DISPOSAL VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen.

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 driftsöverskott. Driftsöverskottet påverkas antingen direkt av projektet eller av uthyrningsbegränsningar inför förestående förädling.

HYRESVÄRDE*

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

KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET PER AKTIE

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

KONTRAKTSVÄRDE*

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

MARK OCH PROJEKTFASTIGHETER*

Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.

NETTOUTHYRNING*

Tecknade nyuthyrningar under perioden minus uppsägningar för avflytt.

RESULTAT PER AKTIE

Moderbolagets aktieägares andel av periodens resultat efter skatt dividerat med

genomsnittligt antal utestående aktier i perioden. Definition enligt IFRS.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD

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

SKULDKVOT

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

SKULDSÄTTNINGSGRAD

Räntebärande skulder dividerat med eget kapital.

SOLIDITET

Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande dividerat med balansomslutning.

TOTALAVKASTNING FASTIGHETER

Periodens driftsöverskott 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*

Driftsöverskott dividerat med hyresintäkter.

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

KALENDER

Delårsrapport jan-sep 2021	20 oktober 2021, klockan 07:30
Bokslutskommuniké 2021	7 februari 2022, klockan 12:00
Årsstämma 2022	29 mars 2022, klockan 15:00

PRESSMEDDELANDEN UNDER TREDJE KVARTALET 2021

2021-07-02	Inbjudan till webbsändning och telefonkonferens den 9 juli där Fabège delårsrapport jan-juni 2021 presenteras
2021-07-09	Delårsrapport januari-juni 2021
2021-08-16	Fabège föreslår ny markanvisning i Hammarby Sjöstad
2021-08-17	Nyrekrytering till Arenastaden och förstärkning inom affärsutveckling
2021-08-19	Starka rekryteringar till Fabège
2021-09-09	Alfa Laval tecknar avtal med Fabège om flytt till Flemingsberg
2021-09-14	Fabège satsar på skolbarnen i Flemingsberg
2021-09-27	Fabèges valberedning inför årsstämman 2022



FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 20 oktober 2021.

Fabège AB (publ)

Box 730, SE-169 27 Solna
Besök: Gårdsvägen 6, 7tr
169 70 Solna

Telefon: +46 (0) 8 555 148 00
E-post: info@fabège.se

Organisationsnummer:
556049-1523
Styrelsens säte:
www.fabège.se



STEFAN DAHLBO
VD och Koncernchef

+46 (0) 8 555 148 10
stefan.dahlbo@fabège.se



ÅSA BERGSTRÖM
Vvd, Ekonomi- och finanschef

+46 (0) 8 555 148 29
asa.bergstrom@fabège.se