

Kv

Fabege

Bokslutskommuniké 2021

Sammandrag, Mkr

	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Nettoomsättning	808	703	2 951	2 806
Bruttoresultat	560	528	2 176	2 112
Förvaltningsresultat	418	370	1 537	1 474
Resultat före skatt	2 723	1 279	6 712	4 007
Resultat efter skatt	2 258	1 034	5 400	3 167
Nettouthyrning	32	-49	162	-45
Överskottsgrad, %	76	75	76	75
Belåningsgrad fastigheter, %	-	-	36	35
EPRA NRV, kr per aktie	-	-	171	155

Jan-dec 2021¹

- Hyresintäkterna uppgick till 2 889 Mkr (2 806). I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 2 procent i jämförelse med föregående år.
- Driftsöverskottet uppgick till 2 185 Mkr (2 112). I identiskt bestånd ökade driftsöverskottet med 3 procent (6).
- Överskottsgraden uppgick till 76 procent (75).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 62 Mkr och bruttoresultatet uppgick till -9 Mkr.

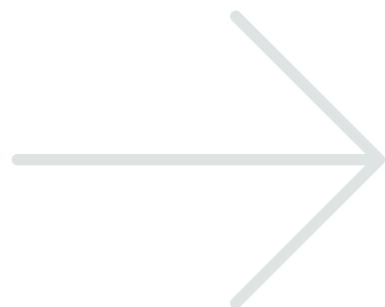
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 537 Mkr (1 474).
- Värdeförändringar på fastigheter uppgick till 4 641 Mkr (2 764).
- Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgick till 532 Mkr (-229).
- Årets resultat före skatt uppgick till 6 712 Mkr (4 007).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 5 400 Mkr (3 167) motsvarande 16,73 kr per aktie (9,65).

- Nettouthyrningen under året uppgick till 162 Mkr (-45).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 11 procent (20).
- Soliditeten uppgick till 51 procent (52) och belåningsgraden uppgick till 36 procent (35).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,00 kr/aktie (3,60) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 1,00 kr per aktie.

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

För definitioner av nyckeltal se sidan 24.

Vd-ord

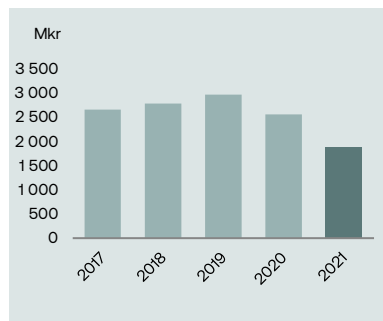


VERKSAMHETSMÅL

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

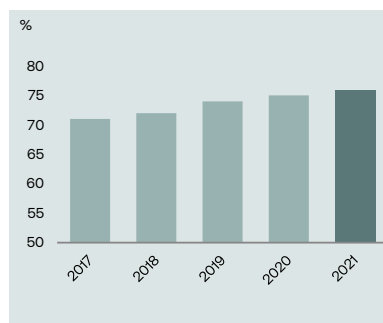


INVESTERINGSVOLYM



Mål: 2 500 Mkr per år över en konjunkturcykel

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

Pandemin till trots, så var 2021 ett bra år, både för oss på Fabege och för många av våra kunder. Vi har mött en aktiv hyresmarknad, fått många förfrågningar, haft en positiv nettouthyrning, ökade hyresintäkter, ett starkt driftsnetto och, framför allt, en god värdetillväxt i vår fastighetsportfölj.

Året har även präglats av stigande aktiekurser, rekordlåga räntor och kapital som, nästan hysteriskt, letar avkastning. Det har bland annat lett till att många fastighetsbolag värderas kraftigt över substansvärdet av aktiemarknaden. För oss är det därför extra viktig att ha fullt fokus på vår affär och det vi kan påverka. Att fortsätta utveckla ett sunt bolag, med bra intjäning, stark finansiell ställning och många möjligheter. Vi får inte glömma bort att basen för vår verksamhet ligger i förvaltningen av våra fastigheter, sammanlagt värda ungefär 83 miljarder kronor. Varje dag måste vi vårda och vidareutveckla vårt bestånd. Det är ett dagligt gnet med många små och stora detaljer, men det är också det som ger långsiktigt resultat. Vi har därför kanske varit lite tråkiga och försiktiga. Men det betyder inte att vi varit några "fat cats" som Jan Stenbeck skulle ha uttryckt sig. Men gjort ett antal viktiga affärer för att addera på våra tillväxtmöjligheter.

Under fjärde kvartalet tog vi ett naturligt steg i vår strategi som stadsutvecklare i Storstockholm genom förvärvet av SHH Bostad. Förvärvet gör oss mer kompletta inom stadsutveckling när vi också inkluderar

bostäder och samhällsfastigheter. I och med förvärvet ökar bygggrätsportföljen till motsvarande cirka 10 000 boenden och då primärt i region Stockholm.

Nettouthyrning i fjärde kvartalet landade på 32 Mkr. Aktiviteten på hyresmarknaden var hög under hösten med fler visningar och förhandlingar. Den största uthyrningen var till Convendum på cirka 4 400 kvm på Drottninggatan 29, mitt i regeringskvarteren. Avtalet är på tio år med tillträde i juni 2023. Totalt har vi tecknat avtal på ungefär 12 000 kvm i Stockholm innerstad för Convendums coworking koncept under året. Årets nettouthyrning landade på 162 Mkr, ett av de bästa noteringarna någonsin för oss.

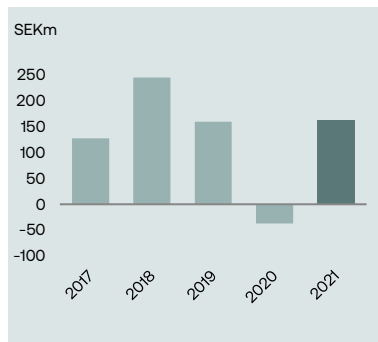
Vi påbörjade också nästa etapp av stadsutvecklingen i Haga Norra genom uppförandet av det första kontorskvarteret, bostäder och garage. Kontorskvarteret planeras stå inflyttningsklart i början av 2024 och kommer ha en yta på cirka 31 500 kvm kommersiella lokaler fördelat på åtta våningar. Vi vill gärna ha en "ankarkund" som tagit en stor del av ytan innan vi startar nya projekt. Vi upplever dock att det finns en stor efterfrågan på bra kontor i och runt Arenastaden och nu skapar vi en kontorsprodukt av hög kvalitet i en mycket trevlig närmiljö som dessutom bara ligger ett stenkast från Solna station. Jag är därför inte orolig för vakanser vid färdigställandet.

Under fjärde kvartalet utnyttjade vi vår starka balansräkning till att återköpa ytterligare cirka 700 000 aktier. Totalt under året har vi återköpt cirka 4,9 miljoner aktier

VÄRDEFÖRÄNDRING PROJEKT



NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

till 122:05 kr per aktie. Jag ser återköp som ett naturligt verktyg att användas för att skapa aktieägarvärde.

Vi tilldelades flera fina internationella utmärkelser. Pep-parken ”100 meter Pep” i Huvudsta, Solna har tilldelats IOC IAKS Award in Bronze och dessutom fått en extra utmärkelse för dess tillgänglighetsanpassning. Vårt hotell House of Choice som är Skandinavien's första nollenergi-hotell utsågs till årets BREEAM-byggnad 2021 av Sweden Green Building Council.

I Flemingsberg deltar vi tillsammans med Huddinge kommun och Södertörns högskola i forskningsprojektet ”Social hållbarhet i den fysiska miljön”. Målet är att skapa en inkluderande stadsmiljö för alla boende, studerande, arbetande och besökande i området. Under kvartalet fick projektet finansiering av Vinnova.

Transaktioner på vår marknad har under hösten gjorts på nya rekordnivåer vilket återspeglats i lägre avkastningskrav och positiva värdeförändringar. Jag har svårt att se kraftigt sänkta avkastningskrav framöver även om en viss eftersläpning fortfarande råder i värderingarna.

Jag ser med tillförsikt fram emot 2022. Vi upplever att Stockholmsmarknaden är stabil med god efterfrågan på kontorslokaler i samtliga våra områden. Nyuthyrningar och omförhandlingar görs på bra hyresnivåer. Våra bostadsprojekt som varit ute till försäljning har haft en strykande åtgång.

Denna positiva trend verkar hålla i sig även in i början av 2022.

Det finns naturligtvis utmaningar även för 2022. Arbetet för en sänkt vakansgrad och för ett stärkt kassaflöde, blir två viktiga fokusområden för oss under året. Vakansgraden på 10 procent i beståndet är för hög, även om en stor del av den utgörs av anpassningar av ytor där hyresgästerna ännu inte flyttat in. Vi vet också att vi får en vakans när Skatteverket flyttar från fastigheten Nöten 4 i Solna Strand i början av 2022. Förberedelser för att anpassa den till fler hyresgäster pågår. Jag är dock inte oroad för mer strukturella vakanser vare sig där, eller i vårt övriga bestånd. Vi erbjuder moderna lokaler i bra kommunikationsnära lägen och vi har även förstärkt vår uthyrningsfunktion för att säkerställa att vi är tillgängliga och kan svara på marknadens behov.

Vi har en stark finansiell ställning. Vi präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder, engagerade medarbetare samt en bra tillväxtnöjlighet genom våra byggrätter och projekt. Vi är väl rustade att ta oss an de utmaningar och möjligheter som marknaden erbjuder under det kommande året.

Stefan Dahlbo, VD

STARK NETTOUTHYRNING 2021

Under 2021 tog aktiviteten på hyresmarknaden fart och Fabege tecknade och omförhandlade många avtal.

Några av de större nytecknade avtalen avsåg:

- Alfa Laval, ca 20 000 kvm
- Convendum, ca 7 600 kvm
- Convendum, ca 4 400 kvm

Totalt uppgick nettouthyrningen till 162 Mkr.

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



Visionsbild

Resultat jan-dec 2021¹

Årets resultat efter skatt uppgick till 5 400 Mkr (3 167) motsvarande 16:73 kr per aktie (9:65). Periodens resultat före skatt uppgick till 6 712 Mkr (4 007). Högre förvaltningsresultatet och positiva värdeförändringar på både fastigheter och derivat innebar att resultatet före skatt ökade i jämförelse med föregående år.

FJÄRDE KVARTALET I KORTHET

- Hög aktivitet på hyresmarknaden med fler visningar, förhandlingar och avslut.
- Nyuthyrningen uppgick till 98 Mkr (42).
- Nettouthyrningen uppgick till 32 Mkr (-49).
- Hyresintäkterna uppgick till 746 Mkr (703).
- Överskottsgraden uppgick till 76 procent (75).
- SHHs nettoomsättning uppgick till 62 Mkr och bruttoresultat uppgick till -9 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 418 Mkr (370).
- Fastighetsportföljen visade en realiserad värdetillväxt om 2 165 Mkr (799) varav projekt 1 148 Mkr (439).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till 140 Mkr (87).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till 2 258 Mkr (1 034).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hyresintäkterna uppgick till 2 889 Mkr (2 806) och driftöverskottet uppgick till 2 185 Mkr (2 112). Intäktsökningen var främst hänförlig till förvärv och inflyttningar i projektfastigheter. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 2 procent. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst vinterkostnader såsom värme och snöröjning. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 3 procent (6). Överskottsgraden uppgick till 76 procent (75).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

SHH Bostad AB som förvärvades med tillträde i oktober ingår med resultatet för fjärde kvartalet i Fabegekoncernens resultat. Omsättning bostadsutveckling uppgick till 62 Mkr. Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -71 Mkr, varav administrativa kostnader uppgick till -19 Mkr. Bruttoresultatet uppgick därmed till -9 Mkr och förklaras av att administrativa kostnader redovisas löpande medan omsättning och avräkning projekt redovisas i samband med projektens färdigställande. Vidare redovisas resultatavräkning i delägda projekt på raden för intressebolag.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -110 Mkr (-93) varav drygt -11 Mkr var hänförligt till engångskostnader för Fabeges nya huvudkontor.

FINANSNETTOT

Räntenettot uppgick till -495 Mkr (-462). De ökade räntekostnaderna berodde främst på en större lånevolym. Tomträttsavgälder uppgick till -36 Mkr (-30).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till 2 Mkr (-53) varav -35 Mkr avsåg tillskott till Arenabolaget, 25 Mkr avsåg avräkning av JV-projektet Selfoss, Kista, och 12 Mkr avsåg slutavräkning av SHHs delägda projekt i Huddinge.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under fjärde kvartalet externvärderades cirka 27 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 83,3 Mdkr (76,6). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 4 585 Mkr (2 715). Det genomsnittliga avkastningskravet minskade under perioden med 0,12 procentenheter till 3,76 procent (3,88).

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

SKATT

Periodens skattekostnad uppgick till -1 312 Mkr (-840). Skatt beräknades med 20,6 procent (21,4) på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under innevarande år.

SEGMENTSRAPPORTERING

I och med förvärvet av SHH har segmentsrapporten arbetats om.

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 111 Mkr (2 076) motsvarande 78 procents överskottsgrad (78). Uthyrningsgraden uppgick till 90 procent (92). Förvaltningsresultatet uppgick till 1 530 Mkr (1 512). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 3 437 Mkr (1 918).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 60 Mkr (43) motsvarande en överskottsgrad på 43 procent (31). Förvaltningsresultatet uppgick till -1 Mkr (-10). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 265 Mkr (423).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om 883 Mkr (374). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projektfastigheterna.

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

**FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE,
JAN-DEC 2021**

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	2021
Ingående verkligt värde 2021-01-01	76 648
Fastighetsförvärv	752
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	1 874
Orealiserade värdeförändringar	4 585
Försäljning, utrangering och övrigt	-602
Utgående verkligt värde 2021-12-31	83 257

**GENOMSNIITTLIGT AVKASTNINGSKRAV,
2021-12-31**

Område	Genomsnittligt avkastningskrav, %
Stockholms innerstad	3,44%
Solna	3,87%
Hammarby Sjöstad	4,11%
Övriga marknader	5,24%
Genomsnittlig avkastning	3,76%

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om -9 Mkr (-) och resultat från intressebolag om 12 Mkr (-). Förvaltningsresultatet uppgick till -2 Mkr (-).

Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten och av segmentsnoten på sidorna 10 och 22.

**FINANSIELL STÄLLNING OCH
SUBSTANSVÄRDE**

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 45 174 Mkr (41 542) och soliditeten till 51 procent (52). Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 141 kr (127). EPRA NRV uppgick till 171 kr per aktie (155).

GOODWILL

Redovisad goodwill om 234 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av SHH Bostad AB.

FASTIGHETER

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per årsskiftet uppgick det totala fastighetsvärdet till 83,3 Mdkr (76,6).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom SHH. Värdet uppgick per årsskiftet till 821 Mkr (-) varav pågående produktion 451 Mkr och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 370 Mkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 558 Mkr (1 513). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med -41 Mkr (-164). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -2 978 Mkr (-18), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 572 Mkr (-1 335). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget ökade likvida medel med 111 Mkr (-4) under året.

FÖRVÄRV AV SHH BOSTAD AB

I oktober förvärvades bostadsutvecklingsbolaget SHH Bostad AB. I och med förvärvet kan Fabege vara med längre i värdeskapandet och driva flera olika typer av projekt i egen regi. SHHs portfölj omfattar ett antal pågående och kommande bostadsutvecklingsprojekt, huvudsakligen i Stockholmsområdet. Förvärvet stärker Fabeges position som stadsutvecklare i Storstockholm samt att kompetens tillförs inom bostäder och samhällsfastigheter.

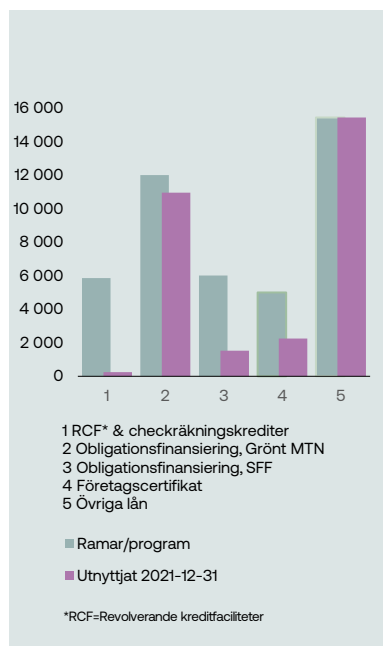
Läs mer på: www.fabeg.se.



Finansiering

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

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



99%

Grön finansiering
31 december 2021

Moody's Rating

BAA2

stable outlook

FINANSIERING

Bolaget strävar efter en jämnvikt 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 SFF:s säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr.

Fabeges 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 december förlängdes två kreditfaciliteter om 2 000 Mdkr vardera på tre respektive fem år.

Fabeges räntebindningstid uppgick per kvartalsskiftet till 3,7 år. Derivatportföljen bestod av ränteswapar om totalt 18 950 Mkr, med förfall till och med 2032 och en fast årlig ränta mellan -0,18 och 1,30 procent

På marknaden för företagscertifikat är efterfrågan på speciellt gröna certifikat mycket god. Utestående certifikat och obligationer uppgick per kvartalsskiftet till totalt 14,7 Mdkr.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 33 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 16 Mkr (27) avseende projektfastigheter aktiverats.

FINANSIERING, 2021-12-31

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	30 399	26 669
varav utestående MTN, Mkr	10 950	7 950
varav utestående SFF, Mkr	1 524	1 524
varav utestående certifikat, Mkr	2 250	2 025
Outnyttjade kreditlöften, Mkr	3 374	3 867
Kapitalbindning, år	4,9	5,2
Räntebindning, år	3,7	4,1
Räntebindning, andel av portföljen, %	76	74
Derivat marknadsvärde, Mkr	-65	-597
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	1,71	1,77
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	1,62	1,67
Ej pantsatta tillgångar, %	43,8	36,5
Belåningsgrad, %	36,5	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, 2021-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta, %	Andel, %
< 1 år	8 636	3,25	28
1-2 år	2 150	0,96	7
2-3 år	3 188	0,78	10
3-4 år	2 600	0,97	9
4-5 år	3 100	0,93	10
5-6 år	3 250	1,03	11
6-7 år	3 276	1,57	11
7-8 år	2 000	0,60	7
8-9 år	800	0,39	3
9-10 år	900	0,72	3
11 år	500	0,81	1
Totalt	30 399	1,62	100

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2021-12-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	2 250	2 250
< 1 år	2 958	2 798
1-2 år	5 900	2 636
2-3 år	9 088	6 888
3-4 år	1 555	1 555
4-5 år	5 050	5 050
5-10 år	4 456	4 456
10-15 år	3 530	3 529
15-20 år	1 236	1 236
Totalt	36 023	30 399

GRÖN FINANSIERING, 2021-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	10 950	10 950
Gröna obligationer via SFF, Mkr	1 524	1 524
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 250	2 250
Gröna lån, övriga, Mkr	21 087	15 463
Total grön finansiering, Mkr	35 811	30 187
Andel grön finansiering, %	100	99
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	68 503	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	28 440	

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 finansiärer 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. Minskningen av andelen grön finansiering från 100 till 99 procent per årsskiftet berodde på förvärvet av SHH Bostad AB vars lån inte klassificerats som gröna. Målsättningen är att dessa omvandlas till gröna lån under 2022.

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

Verksamheten jan-dec 2021¹

Aktiviteten på hyresmarknaden ökade och nettouthyrningen under fjärde kvartalet uppgick till 32 Mkr. Ackumulerat under året uppgick nettouthyrningen till 162 Mkr. Omförhandlingar bidrog positivt till hyresvärdet i omförhandlade kontrakt med 11 procent. Projekten fortlöpte enligt plan.

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 31 december 2021 ägde Fabege 94 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,4 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,2 miljoner kvm och ett bokfört värde om 83,3 Mdkr, varav förädlings- och projektfastigheter 13,9 Mdkr. Den ekonomiska uthyrningsgraden för hela beståndet inklusive projektfastigheter uppgick till 90 procent (91). Uthyrningsgraden i förvaltningsbeståndet uppgick till 90 procent (92).

NETTOUTHYRNING

Under året tecknades 149 (114) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 329 Mkr (157) varav 96 procent av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -167 Mkr (-202). Nettouthyrningen uppgick till 162 Mkr (-45). Hyreskontrakt om 239 Mkr (115) omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 11 procent (20). Återköpsgraden under året uppgick till 72 procent (65).

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. I oktober förvärvades SHH Bostad AB för en köpeskilling om 880 Mkr. Förvärvsvärdet av SHHs portfölj avseende pågående bostadsutvecklingsprojekt och exploateringsfastigheter uppgick till 505 Mkr. Den del av köpeskillingen som inte hänförts till eget kapital eller övervärde

fastigheter om 234 Mkr redovisas som goodwill. I december förvärvades ytterligare en markfastighet i Flemingsberg från Skanska för en köpeskilling om 56 Mkr. Vidare tillträdde via SHH en bostadsfastighet i Borås.

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-DEC 2021

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsportföljen	635
Investeringar i förädlingsfastigheter	48
Investeringar i projektfastigheter	1 191
Totala investeringar	1 874

FASTIGHETSFÖRSÄLJNINGAR, JAN-DEC 2021

Fastighetsnamn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Sadelplatsen 1	Frösunda	Kontor	6 368
Hagalund 2:12-2:15	Haga Norra	Mark	0
Kvartal 2			
Ingen försäljning			
Kvartal 3			
Ingen försäljning			
Kvartal 4			
Ingen försäljning			
Totalt			6 368

FASTIGHETSFÖRVARV, JAN-DEC 2021

Fastighetsnamn	Område	Kate- gori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Inga fastighetsköp			
Kvartal 2			
Inga fastighetsköp			
Kvartal 3			
Huvudsta 3:1, del av	Solna	Mark	0
Kvartal 4			
Daggkåpan 2	Borås	Bostad	7 381
Generatoren 11	Flemingsberg	Mark	0
Totalt			7 381

med inre arbeten inför Convendums tillträde i juli 2022. Investeringen beräknas uppgå till 205 Mkr.

Projektet avseende byggnation av lokaler för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatör 4, Flemingsberg, löper på med projektering och upphandling av byggtjänster. Detaljplanen vann laga kraft i juni 2021. Byggstart beräknas ske i början av 2022 och fastigheten ska stå klar för inflyttning i juni 2024. Investeringen beräknas uppgå till 430 Mkr.

KOMMANDE PROJEKTSTARTER

I Flemingsberg pågår planering och projektering avseende uppförande av kontor och laboratorier för Alfa Laval. Fabege har ingått markanvisningsavtal med Huddinge kommun för den aktuella platsen och arbete med detaljplan pågår. Investeringen beräknas uppgå till 740 Mkr exklusive markförvärv sedan Alfa Laval beslutat att utöka den totala ytan till cirka 20 000 kvm. Byggnaden beräknas stå klar för inflyttning under andra kvartalet 2025.

Styrelsen har vidare fattat beslut om en investering om knappt 1,4 Mdkr avseende ett kontorshus på fastigheten Hagalund 2:10 i Haga Norra. Inga hyresavtal har ännu tecknats. För närvarande pågår arbete med planering och projektering. Ytterligare beslutade projektstarter avser byggnation av ett mobilitetshus (främst parkering) i Arenastaden, ombyggnation av fastigheten Påsen 1 i Hammarby Sjöstad samt hyresgästpassning för Convendum i fastigheten Hägern 7, Drottninggatan. Vidare kommer ombyggnation av Nöten 4, Solna strand att påbörjas i samband med att Skatteverket lämnar i slutet av mars.

SHH BOSTAD

SHH fastighetsportfölj omfattar 25 projekt vara 8 drivs i pågående produktion med en bedömd investeringsvolym om 998 Mkr. Under fjärde kvartalet slutavräknades och frånträdde Brf-projektet Läroverkssvallen, Borlänge. Ytterligare ett BRF-projekt, Kaptenen, Botkyrka, är under

färdigställande med tillträde av lägenheterna under december 2021 och i början av 2022. Vidare har ett med Balder delägt Brf-projekt i Huddinge färdigställts.

BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

Via delägda Selfoss Invest AB har Fabege tillsammans med SHH Bostad AB drivit ett bostadsutvecklingsprojekt i Kista. Projektet avslutades under hösten och har inför årsskiftet resultatavräknats med en projektvinst om 25 Mkr som redovisats som resultat från intresseföretag. I tredje kvartalet redovisades reavinsten om 58 Mkr från försäljningen av fastigheten till JV-bolaget som en realiserad värdeförändring.

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. 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. Totalt har 405 lägenheter sålts varav 215 tecknats med upplåtelseavtal och 190 med icke bindande bokningsavtal. I takt med färdigställande konverteras bokningsavtal till upplåtelseavtal.

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. Samtliga 134 lägenheter har sålts genom bindande förhandsavtal. 42 lägenheter har tillträtts och resterande lägenheter tillträds i februari och mars 2022.

De aktuella JV-projekten redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Resultatavräkning sker i samband med att projekten avslutas.

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	1 678	1 075	862
Glädjen 12	Kontor	Marieberg	Q4-2022	11 000	33%	44	571	177	49
Bocken 39 (del av)	Kontor	Norrmalm	Q3-2022	7 700	100%	68	1 490	205	63
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	60	430	24
Summa				58 700	85%	230	3 799	1 887	998
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 330		
Övriga Förädlingsfastigheter							8 262		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							15 391		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 31 December 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 31 December 2021.

BYGGRÄTTER

Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	29 900	3	8 700	Innerstaden	1 300	0	0
Solna	382 800	23	7 100	Solna	281 700	48	10 000
Hammarby Sjöstad	70 000	35	8 500	Hammarby Sjöstad	-	-	-
Flemingsberg	268 300	6	4 500	Flemingsberg	272 000	0	5 500
SHH Bostad	7 100	0	14 200	SHH Bostad	120 000	67	4 400
Övriga	20 000	100	1 500	Övriga	-	-	-
Summa	778 100	19	6 300	Summa	675 000	32	7 100

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	58	975	69 356	3 022	90
Förädlingsfastigheter ¹	19	245	8 262	274	87
Mark och projektfastigheter ¹	17	27	5 639	63	29
Summa	94	1 247	83 257	3 359	90
Varav Innerstaden	27	323	31 007	1 221	89
Varav Solna	48	712	41 991	1 687	90
Varav Hammarby Sjöstad	11	136	8 051	384	88
Varav Flemingsberg	6	69	1 927	65	90
Varav Övriga	2	7	281	2	0
Summa	94	1 247	83 257	3 359	90

¹ Se vidare under definitioner.² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 73 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 December 2021) ej avräknad.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

	2021 dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2020 jan-dec	2020 jan-dec	2020 jan-dec	2 020 jan-dec
Belopp i Mkr	Förvalt ning	Förädling	Projekt	SHH Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	SHH Bostad	Totalt
Hyresintäkter	2 722	138	29	0	2 889	2 655	140	11	-	2 806
Projekt & entreprenadsättning, bostad	-	-	-	62	62	-	-	-	-	-
Summa nettoomsättning	2 722	138	29	62	2 951	2 655	140	11	-	2 806
Fastighetskostnader	-611	-78	-15	0	-704	-579	-97	-18	-	-694
Projekt & entreprenadkostnader bostadsutveckling	-	-	-	-71	-71	-	-	-	-	-
Bruttoresultat	2 111	60	14	-9	2 176	2 076	43	-7	-	2 112
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 111	60	14	0	2 185	2 076	43	-7	-	2 112
Överskottsgrad fastighetsförvaltning	78%	43%	48%		76%	78%	31%	-64%		75%
Varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	-9	-9	-	-	-	-	-
Central administration & marknadsförening	-93	-11	-6	-	-110	-82	-8	-4	-	-94
Räntenetto	-417	-50	-23	-5	-495	-400	-44	-18	-	-462
Tomträttsavgäld	-36	-	-	-	-36	-30	-	-	-	-30
Resultatandelar i intressebolag	-35	-	25	12	2	-52	-1	-	-	-53
Förvaltningsresultat	1 530	-1	10	-2	1 537	1 512	-10	-29	-	1 473
Realiserade värdeförändr. fastigheter	0	0	56	-	56	24	25	-	-	49
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	3 437	265	883	-	4 585	1 918	423	374	-	2 715
Resultat före skatt per segment	4 967	264	949	-2	6 178	3 454	438	345	-	4 237
Värdeförändr. räntedervat & aktier					534					-231
Resultat före skatt					6 712					4 006
Marknadsvärde fastigheter	69 105	8 262	5 639	251	83 257	65 314	7 630	3 704	-	76 648
Projekt & exploateringsfastigheter	-	-	-	821	821	-	-	-	-	-
Uthyrningsgrad, %	90				90	92				91

¹ Förklaring av klassificering samt omklassificeringar under perioden mellan segmenten Förvaltning och Förädling framgår av not Segmentsrapportering på sidan 22.

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.**

77 kWh/kvm

Genomsnittlig
energianvändning 2021

GRESB 2021

I 2021 hållbarhetsranking av GRESB nådde Fabege åter 93 poäng.



Mål & strategi

STADSUTVECKLING

Arbetet med att hållbarhetssäkra Arenastaden med stöd av Citylab i samarbete med Solna stad och Sweden Green Building Council har pausats i avvaktan på manualuppdatering. 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

Ryggraden i Fabeges klimatarbete är de mål och den färdplan vi fastställt till stöd för Parisavtalet genom Sciences Based Targets initiative. År 2030 ska Fabege ha minskat sin klimatpåverkan i byggprojekt genom att livscykelanalysen påvisar på en halvering av kg CO₂e/BTA jämfört med 2019. 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 utmaningsdrivet innovationsprojekt med målet att halvera klimatpåverkan under byggnationen genom att bygga hus av hus.

KLIMATNEUTRAL FÖRVALTNING 2030

Fabege arbetar långsiktigt, målstyrt och integrerat med att skapa mer hållbara fastigheter. Vårt övergripande långsiktiga mål är att Fabeges förvaltning ska vara klimatneutral 2030 vilket mäts i kg CO₂e/kvm. 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 såsom att investera i additiv teknik som minskar koldioxidhalten i atmosfären.

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. 2021 låg Fabeges genomsnittliga energianvändning på 76 kWh/kvm (ackumulerat tolv månaders utfall). Målsättningen är en genomsnittlig energianvändning på 77 kWh/kvm till 2023. 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. Ökningen berodde på att 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.

MILJÖCERTIFIERING AV FASTIGHETER

Fabeges målsättning är att hela fastighetsportföljen ska certifieras enligt BREEAM-SE / BREEAM-In-Use. Sedan 2019 är samtliga projekt- och förvaltningsfastigheter certifierade. Fabeges nyproduktion ska numera certifieras enligt BREEAM-SE, ambition nivå Excellent och förvaltningsfastigheterna enligt BREEAM In-Use, ambitionsnivå Very Good. Av Fabeges 94 fastigheter var 59 stycken certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 81 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 fortsatte arbetet med att uppgradera flera BREEAM In-Use certifieringar i det befintliga beståndet. Under perioden har ytterligare 2 fastigheter nått nivån Very Good.

Skandinavien första nollenergi-hotell i Arenastaden - House of Choice, Nationalarenan 3 - utsågs till årets BREEAM-byggnad 2021.

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.fabegese.se.

EU-TAXONOMIN

Fabeges omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering.

I enlighet med den obligatoriska redovisningen för verksamhetsåret 2021 rapporterar Fabege i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av taxonomin.

Informationen publiceras som en del av Års- och hållbarhetsredovisningen för 2021.

CERTIFIERADE FASTIGHETER

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	48	718 723	72%
BREEAM-SE	9	251 025	25%
BREEAM Bespoke	1	7 364	1%
Miljöbyggnad	1	24 338	2%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	59	1 001 450	100%

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2021	2020	2019	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	77	74	81	Max 77 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	95	96	91	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	59	59	56	
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	81	82	83	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	96	96	94	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	80	73	75	100
Grön finansiering, %	99	100	84	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex,%	86	79	74	2021 minst 85%
GRESB, poäng	93	93	94	>90

INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Fabeges samverkar med kommuner, myndigheter, andra fastighetsägare och föreningslivet för att skapa trygga och attraktiva områden. Vi fortsätter att fokusera på social hållbarhet i stadsplanering och projekt när vi utvecklar den fysiska miljön i våra stadsdelar. Fabeges engagemang inriktar sig på utbildning, fritid, hälsa och arbete.

Exempel på initiativ:

- Startat BID i Flemingsberg
- 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
- Vinnovaprojektet "Social hållbarhet i den fysiska miljön"

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.fabegese.se/hallbarhet.

Övrig finansiell information

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring %	Resultat effekt efter skatt,		Belåningsgrad, %
	Mkr	Soliditet %	
+1	651	51,6%	36,4%
0	0	51,3%	36,5%
-1	-651	51,1%	36,7%

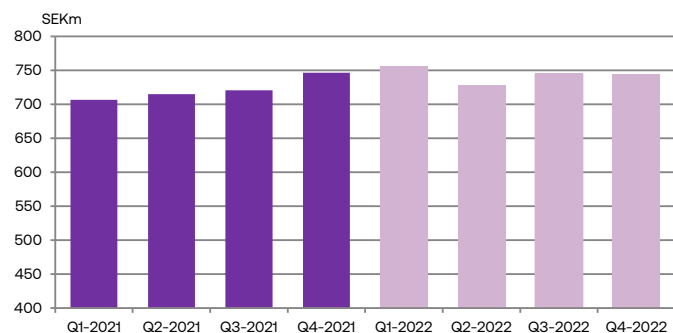
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	28,8
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	28,0
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	33,6
Fastighetskostnader	1%	-7,0
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	+/-1%-enhet	65 / 17
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	304,0

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

PERSONAL

Vid periodens slut var 218 personer (191) anställda i koncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 324 Mkr (320) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 149 Mkr (356). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 9 Mkr (1).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2022	596	679	23%
2023	299	375	12%
2024	213	274	9%
2025	132	326	11%
2026	99	353	12%
2027+	73	862	29%
Kommersiellt	1 412	2 868	95%
Bostadsavtal	119	12	0%
Garage- och parkering	730	127	4%
Totalt	2 261	3 007	100%

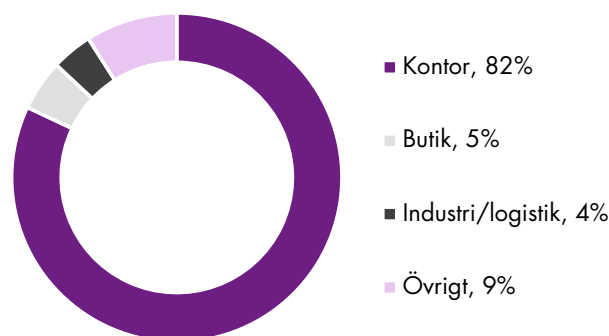
¹Varav drygt 133 Mkr är omförhandlade för år 2022.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel ¹ , %	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
Migrationsverket	2%	2028
Statens Skolverk	1%	2024
Telenor AB	1%	2028
Svea Ekonomi AB	1%	2023
Summa	30%	

¹Andel av kontrakterad hyra.

HYRESVÄRDE PER KATEGORI



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 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

Aktiviteten på hyresmarknaden har successivt ökat under hösten med fler visningar och förhandlingar. Vi upplever att Stockholmsmarknaden är stabil med god efterfrågan på kontorslokaler, i samtliga våra områden. Nyuthyrningar och omförhandlingar görs på bra hyresnivåer. Transaktioner på vår marknad har under hösten gjorts på nya rekordnivåer vilket återspeglats i lägre avkastningskrav och positiva värdeförändringar. Vi förväntar oss inte kraftigt sjunkande avkastningskrav på marknaden även om en viss eftersläpning fortfarande råder i värderingarna.

Fabege har en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under året. Genom förvärvet av SHH tar vi nästa steg till en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabege präglas av stabilitet – vi har en portfölj av moderna fastigheter i attraktiva lägen, stabila kunder och engagerade medarbetare. 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 med tillägg för följande princip som tillkommit i och med förvärvet av SHH som utvecklar och säljer bostadsrättslägenheter beställda av bostadsrättsföreningar. Under byggtiden redovisas upp- och arbetade kostnader i tillgångsslaget projekt- och exploateringsfastigheter. Fabege bedömer sitt inflytande i bostadsrättsföreningar som bestämmande varför dessa enheter konsolideras. Detta innebär att det inte föreligger något kontrakt i enlighet med IFRS 15 förrän slutkunden har tecknat ett avtal. Slutkunden köper en nyttjanderätt i bostadsrättsföreningen motsvarande en specifik lägenhet. Fabeges affärsmodell innebär att kontrollen övergår till kunden som förvärvat bostaden när kunden tillträder bostaden. Intäkter redovisas därmed när bostäderna är färdigställda och kunden har tillträtt. Intäkten baseras på den faktiska intäkten för sålt bostadsprojekt. Redovisad intäkt per bostad möts av bostadens bedömda kostnad vid projektets färdigställande.

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 7 februari 2022

Stefan Dahlbo
VD

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Fabegeaktien

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

ÄGARE*

Den 31 december 2021 hade Fabege totalt 46 538 kända aktieägare varav 61,1 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 47,3 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.

UTDELNINGSFÖRSLAG TILL ÅRSSTÄMMAN 2022

Styrelsen föreslår en utdelning om 4:00 kr/aktie (3:60) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 1:00 kr per aktie.

FÖRVARV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER*

Årsstämma 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 året återköptes 4,9 miljoner aktier. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december till 9 450 984. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 122:05 kr per aktie. Innehavet motsvarar 2,86 procent av antalet registrerade aktier.

STÖRSTA ÄGARE, 2021-12-31

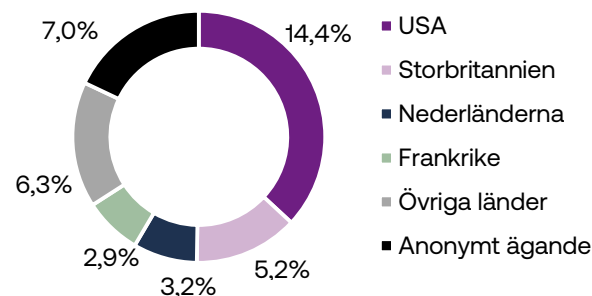
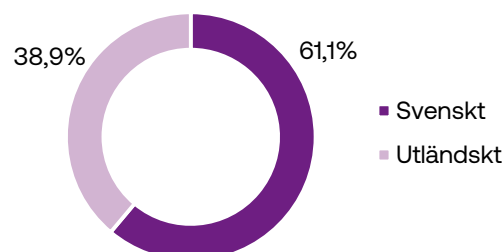
	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Erik Paulsson & bolag	52 108 718	16,2	16,2
BlackRock	15 745 399	4,9	4,9
Länsförsäkringar Fonder	11 078 935	3,4	3,4
Handelsbanken Fonder	10 183 585	3,2	3,2
Vanguard	9 748 719	3,0	3,0
Mats Qviberg med familj	7 106 054	2,2	2,2
APG Asset Management	6 874 676	2,1	2,1
E.N.A. City Aktiebolag	6 530 000	2,0	2,0
Norges Bank	5 959 751	1,9	1,9
Fjärde AP-fonden	5 287 965	1,6	1,6
Folksam	5 057 913	1,6	1,6
Tredje AP-fonden	4 756 373	1,5	1,5
AFA Försäkring	4 064 798	1,3	1,3
BNP Paribas Asset Management	3 925 536	1,2	1,2
AMF Pension & Fonder	3 657 852	1,1	1,1
Totalt 15 största aktieägare	152 086 274	47,3	47,3
Totalt antal utestående aktier	321 332 160	97,1	97,1
Innehav av egna aktier	9 450 984	2,9	2,9
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100

OMSÄTTNING OCH HANDEL OKT-DEC 2021

	Fabege
Lägsta kurs, kr	129,60
Högsta kurs, kr	160,50
VWAP, kr	146,60
Daglig snittomsättning, kr	72 106 249
Antal omsatta aktier, st	31 469 851
Snitt antal avslut, st	2 001
Antal avslut, st	128 036
Snittvärde per avslut, kr	36 043
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,15

ÄGARFÖRDELNING, 2021-12-31

	Antal aktier	Kapital & röster, %
Utländska institutionella ägare	104 280 670	31,5
Svenska institutionella ägare	74 671 560	22,6
Övriga ägare	73 803 998	22,3
Svenska privatpersoner	45 519 054	13,8
Anonymt ägande	23 056 878	7,0
Innehav egna aktier	9 450 984	2,9
Totalt	330 783 144	100



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

Finansiella data

Koncernen

Rapport över totalresultatet i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 okt-dec	2020 okt-dec	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hyresintäkter ¹	746	703	2 889	2 806
Omsättning bostadsutveckling	62	-	62	-
Nettoomsättning	808	703	2 951	2 806
Fastighetskostnader	-177	-175	-704	-694
Kostnader bostadsutveckling	-71	-	-71	-
Bruttoresultat	560	528	2 176	2 112
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	569	528	2 185	2 112
Överskottsgrad, %	76%	75%	76%	75%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-9	-	-9	-
Central administration	-25	-24	-110	-93
Räntenetto	-130	-116	-495	-462
Tomträttsavgäld	-9	-8	-36	-30
Resultatandelar i intressebolag	22	-10	2	-53
Förvaltningsresultat	418	370	1 537	1 474
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	24	56	49
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2 165	799	4 585	2 715
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	140	87	532	-229
Värdeförändringar aktier	0	-1	2	-2
Resultat före skatt	2 723	1 279	6 712	4 007
Aktuell skatt	0	-1	0	24
Uppskjuten skatt	-465	-244	-1 312	-864
Periodens/Årets resultat	2 258	1 034	5 400	3 167
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	6	-1	6	-1
Periodens/Årets totalresultat	2 264	1 033	5 406	3 166
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	2 264	1 033	5 406	3 166
Resultat per aktie, kr	7.02	7.65	16.73	9.65
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	321 332	326 206	321 332	328 283
Genomsnittligt antal aktier, tusental	321 665	328 317	322 743	329 211

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 123 Mkr för perioden januari - december 2021.

² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Tillgångar		
Goodwill	234	-
Fastigheter	83 257	76 648
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 092	897
Övriga materiella anläggningstillgångar	22	15
Derivatinstrument	121	20
Finansiella anläggningstillgångar	832	1 108
Projekt- och exploateringsfastigheter	821	-
Övriga omsättningstillgångar	1 382	350
Kortfristiga placeringar	96	108
Likvida medel	131	20
Summa tillgångar	87 988	79 166
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	45 174	41 542
Uppskjuten skatt	9 603	8 288
Övriga avsättningar	197	183
Räntebärande skulder ¹	30 399	26 669
Leasingskuld	1 093	897
Derivatinstrument	186	617
Ej räntebärande skulder	1 336	970
Summa eget kapital och skulder	87 988	79 166

¹ Varav kortfristiga 2 798 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 fastställd 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 fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	33 428	41 542	0	41 542
Periodens resultat			5 400	5 400		5 400
Övrigt totalresultat			6	6		6
Summa intäkter och kostnader för perioden			5 406	5 406	0	5 406
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-613	-613		-613
Beslutad ännu ej utbetald utdelning						0
Kontantutdelning			-1 161	-1 161		-1 161
Summa transaktioner med ägare			-1 774	-1 774	0	-1 774
Eget kapital 2021-12-31	5 097	3 017	37 060	45 174	0	45 174

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Löpande verksamhet		
Bruttoresultat	2 176	2 112
Central administration	-110	-93
Återläggning avskrivningar	7	4
Erhållen ränta	20	16
Erlagd ränta	-535	-550
Betald inkomstskatt	0	24
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 558	1 513
Förändring av rörelsekapital		
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter	-94	
Förändring av kortfristiga fordringar	-59	-34
Förändring av kortfristiga skulder	112	-130
Summa förändring av rörelsekapital	-41	-164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 517	1 349
Investeringsverksamheten		
Förvärv av rörelse nettolikvidpåverkan	-734	
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-1 890	-1 826
Förvärv av fastigheter	-735	-1 370
Avyttring av fastigheter	309	3 589
Övriga finansiella anläggningstillgångar	72	-411
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 978	-18
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till aktieägarna	-1 161	-1 050
Återköp egna aktier	-613	-541
Upptagna lån	14 958	10 117
Amortering av skuld	-11 612	-9 861
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 572	-1 335
Periodens kassaflöde	111	-4
Likvida medel vid periodens början	20	24
Likvida medel vid periodens slut	131	20

Koncernen

Nyckeltal

Finansiella ¹	2021	2020
	jan-dec	jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	12,5	7,8
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3
Soliditet, %	51	52
Belåningsgrad fastigheter, %	36	35
Skuldkvot, ggr	14,7	13,2
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,6
Aktierelaterade ¹		
Resultat per aktie, kr ²	16,73	9,65
Eget kapital per aktie, kr	141	127
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	4,70	4,11
Genomsnittligt antal aktier, tusental	322 743	328 317
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	321 332	326 206
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	94	94
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	83 257	76 648
Uthyrbar yta, kvm	1 247 000	1 254 000
Projekt & exploateringsfastigheter	821	0
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91
Totalavkastning fastigheter, %	8,7	6,6
Överskottsgrad, %	76	75

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

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

	2021	2020
	jan-dec	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 356	1 285
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	4,20	3,92
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	54 842	50 427
EPRA NRV, kr/aktie	171	155
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	52 037	48 217
EPRA NTA, kr/aktie	162	148
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	45 174	41 542
EPRA NDV, kr/aktie	141	127
EPRA Vakansgrad, %	10	9

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till:	2021	2020
	31 dec	31 dec
- underskottsavdrag, Mkr	-532	-693
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	10 174	9 166
- derivatinstrument, Mkr	-13	-128
- övrigt, Mkr	-26	-57
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	9 603	8 288

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

SEKm	2021				2020			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Hyresintäkter	746	721	715	707	703	696	696	711
Omsättning bostadsutveckling	62	-	-	-	-	-	-	-
Nettoomsättning	808	721	715	707	703	696	696	711
Fastighetskostnader	-177	-152	-174	-201	-175	-158	-170	-191
Kostnader bostadsutveckling	-71	-	-	-	-	-	-	-
Bruttoresultat	560	569	541	506	528	538	526	520
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - Driftöverskott	569	569	541	506	528	538	526	520
Överskottsgrad	76	79%	76%	72%	75%	77%	76%	73%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-9	-	-	-	-	-	-	-
Central administration	-25	-24	-30	-32	-24	-21	-25	-23
Räntenetto	-130	-124	-122	-118	-116	-119	-116	-111
Tomträttsavgäld	-9	-9	-9	-9	-8	-8	-8	-6
Resultatandelar i intressebolag	22	-9	-11	-1	-10	-14	-18	-11
Förvaltningsresultat	418	404	369	346	370	-376	359	369
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	56	0	24	0	0	25
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	2165	881	1025	514	799	391	-304	1829
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	140	124	34	234	87	-24	-49	-243
Värdeförändringar aktier	0	1	0	0	-1	0	0	-1
Resultat före skatt	2723	1411	1484	1094	1279	743	6	1979
Aktuell skatt	0	0	0	0	-1	0	0	25
Uppskjuten skatt	-465	-315	-301	-231	-244	-169	-21	-430
Periodens resultat	2258	1 096	1 183	863	1 034	574	-15	1 574

Finansiell ställning i sammandrag

SEKm	2021				2020			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Tillgångar								
Goodwill	234	-	-	-	-	-	-	-
Fastigheter	83 257	80 369	78 842	77 210	76 648	75 399	73 565	72 996
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 092	897	897	897	897	942	942	942
Övriga materiella anläggningstillgångar	22	21	21	14	15	15	15	6
Derivatinstrument	121	94	57	60	20	11	19	31
Finansiella anläggningstillgångar	832	1 595	1 529	1 536	1 108	1 011	948	911
Projekt- och exploateringsfastigheter	821	-	-	-	-	-	-	-
Övriga omsättningstillgångar	1 382	449	535	528	350	396	457	479
Kortfristiga placeringar	96	96	95	95	108	108	107	130
Likvida medel	131	85	259	287	20	727	282	195
Summa tillgångar	87 988	83 605	82 235	80 627	79 166	78 609	76 335	75 690
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	45 174	43 007	41 911	40 882	41 542	40 844	40 278	41 343
Uppskjuten skatt	9 603	9 135	8 821	8 519	8 288	8 045	7 875	7 853
Övriga avsättningar	197	181	182	182	183	179	180	181
Räntebärande skulder	30 399	28 393	28 268	27 321	26 669	26 205	24 694	23 472
Leasingskuld	1 093	897	897	897	897	942	942	942
Derivatinstrument	186	299	386	422	617	695	679	641
Ej räntebärande skulder	1 336	1 693	1 770	2 404	970	1 699	1 687	1 258
Summa eget kapital och skulder	87 988	83 605	82 235	80 627	79 166	78 609	76 335	75 690

Nyckeltal

	2021				2020			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	12,5	10,3	11,4	8,4	10	5,7	-0,1	15,5
Räntetäckningsgrad, ggr ²	4,1	4,3	4,1	3,9	4,3	4,3	4,3	4,4
Soliditet, %	51	51	51	51	52	52	53	55
Belåningsgrad fastigheter, %	36	35	36	35	35	35	34	32
Skuldkvot, ggr	14,7	14	14,1	13,7	13,2	12,9	12,1	11,4
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	7:02	3:40	3:67	2:64	7:65	1:75	-0:05	4:78
Eget kapital per aktie, kr	141	134	130	126	127	124	123	126
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:03	1:36	1:01	1:30	0:61	1:40	0:89	1:21
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	321 332	321 998	321 998	323 206	326 206	328 206	328 283	328 283
Genomsnittligt antal aktier, tusental	321 665	321 998	322 602	327 110	328 317	329 211	329 533	329 533
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	91	91	91	91	91	92	94
Totalavkastning fastigheter, %	8,7	1,9	2,1	1,3	1,8	1,3	0,3	3,4
Överskottsgrad, %	76	79	76	72	77	77	76	73

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

² Definition enligt IFRS.

Koncernen

Härledning av nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de finansiella nyckeltal som Fabege redovisar.

	2021	2020
Soliditet	31 dec	31 dec
Eget kapital, Mkr	45 174	41 542
Balansomslutning, Mkr	87 988	79 166
Soliditet	51%	52%

	2021	2020
Belåningsgrad fastigheter	31 dec	31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	30 399	26 667
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	83 257	76 648
Bokfört värde projekt- och exploateringsfastigheter	821	
Belåningsgrad fastigheter	36%	35%

	2021	2020
Skuldkvot	31 dec	31 dec
Driftsöverskott, Mkr	2 185	2 112
Central administration, Mkr	-110	-93
Summa, Mkr	2 075	2 019
Räntebärande skulder, Mkr	30 399	26 669
Skuldkvot, ggr	14,7	13,2

	2021	2020
Räntetäckningsgrad	31 dec	31 dec
Driftsöverskott, Mkr	2 185	2 112
Tomträttsavgäld, Mkr	-36	-30
Central administration, Mkr	-110	-93
Summa, Mkr	2 039	1 989
Räntenetto, Mkr	-495	-462
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	4,3

	2021	2020	2021	2020
Avkastning på eget kapital	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	2 258	1 034	5 400	3 167
Genomsnittligt kapital, Mkr	44 091	41 193	43 358	40 805
Avkastning på eget kapital	20,5%	10,0%	12,5%	7,8%

	2021	2020	2021	2020
Totalavkastning fastigheter	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	569	528	2 185	2 112
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	2 165	823	4 641	2 764
Marknadsvärde inklusive periodens investeringar, Mkr	81 092	73 933	78 672	73 933
Totalavkastning fastigheter	3,4%	1,8%	8,7%	6,6%

	2021	2020	2021	2020
Skuldsättningsgrad	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Räntebärande skulder, Mkr	30 399	26 669	30 399	26 669
Eget kapital, Mkr	45 174	41 542	45 174	41 542
Skuldsättningsgrad	0,7	0,6	0,7	0,6

	2021	2020	2021	2020
Eget kapital per aktie	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Eget kapital, Mkr	45 174	41 542	45 174	41 542
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljon	321	326	321	326
Eget kapital per aktie	141	127	141	127

	2021	2020	2021	2020
Kassaflöde per aktie	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	330	198	1 517	1 349
Genomsnittligt antal aktier, miljon	323	328	323	328
Kassaflöde per aktier	1,02	0,60	4,70	4,11

Koncernen

Härledning av nyckeltal

EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	2021 jan-dec			2020 jan-dec		
	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	45 174	45 174	45 174	41 542	41 542	41 542
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	-	-	-	-	-	-
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	65	65	65	597	597	597
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	9 603	9 603	9 603	8 288	8 288	8 288
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-2 805	-2 805	-	-2 210	-2 210
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	-65	-	-	-597
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-6 798	-	-	-6 078
NAV	54 842	52 037	45 174	50 427	48 217	41 542
utestående antal aktier, miljoner	321,3	321,3	321,3	326,2	326,2	326,2
NAV per aktie, kr	171	162	141	155	148	127

EPRA EPS	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Förvaltningsresultat, Mkr	1 537	1 474
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-660	-593
Summa, Mkr	877	881
Nominell skatt (20,6%), Mkr	181	189
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 356	1 474
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	322,7	328,3
EPRA EPS, kr per aktie	4,20	3,92

EPRA Vakansgrad	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	349	289
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 359	3 242
EPRA Vakansgrad, %	10%	9%

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Intäkter	324	320
Kostnader	-385	-351
Finansnetto	-324	618
Resultatandel intressebolag	0	0
Värdeförändringar räntederivat	532	-229
Värdeförändringar aktier	2	-2
Bokslutsdisposition	0	0
Resultat före skatt	149	356
Aktuell skatt	-	0
Uppskjuten skatt	-109	48
Periodens resultat	40	404

Balansräkning

Belopp i Mkr	2021 31 dec	2020 31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	12 517
Övriga anläggningstillgångar	45 434	44 457
varav fordringar hos koncernföretag	45 164	44 188
Omsättningstillgångar	115	108
Likvida medel	2	1
Summa tillgångar	58 951	57 083
Eget kapital	11 782	13 517
Avsättningar	69	70
Långfristiga skulder	45 687	43 292
varav skulder till koncernföretag	18 038	17 533
Kortfristiga skulder	1 413	204
Summa eget kapital och skulder	58 951	57 083

Noter

NOT 1 - 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.

NOT 2 - EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser bestod per balansdagen av borgensförbindelser och åtaganden till förmån för intresseföretag uppgående till 704 Mkr (612) samt övrigt 0 (0).

NOT 3 - SEGMENTSRAPPORTERING – KLASSIFICERINGAR OCH OMKLASSIFICERINGAR UNDER PERIODEN

I enlighet med IFRS 8 presenteras segmenten med företagsledningens synsätt uppdelat på segment. I samband med förvärvet av SHH Bostad har segmentsrapporteringen arbetats om för att bättre belysa de olika verksamhetsgrenarna. Fabeges fastighetsportfölj klassificeras enligt följande:

- Förvaltning – fastigheter i löpande långsiktig förvaltning
- Förädling – fastigheter som står inför ombyggnation- eller tillbyggnation där den löpande förvaltningen och driftsöverskottet påverkas väsentligt
- Projekt – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.
- Bostad – SHHs verksamhet utgör ett separat segment

Hysesintäkter 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. Samtliga intäkter och kostnader hänförliga till SHHs verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

Förändringen i segmentsrapporteringen med uppdelning på förädlingsfastigheter och pågående projekt och markfastigheter innebär att vissa av Fabeges fastigheter klassificerats om. Även jämförelsetalen har justerats i enlighet med den nya fördelningen.

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.

NOT 4 – FÖRVÄRV

Den 18 oktober 2021 förvärvade koncernen samtliga aktier i SHH Bostad AB till en köpeskilling om 880 Mkr. Koncernen förväntas genom förvärvet förstärka bostadsbyggrättsportföljen genom förvärv av såväl kompetens som fler byggrätter på sin hemmamarknad Stockholm.

Den goodwill som redovisas för förvärvet representerar de värden som förvärvet tillför Fabegekoncernen i form av förstärkt kompetens och marknadsposition inom bostadsutveckling och samt synergieffekter med den befintliga verksamheten.

Förvärvsrelaterade utgifter uppgår till 2 Mkr och avser arvoden till konsulter i samband med due diligence. Dessa utgifter har redovisats om övriga rörelsekostnader i rapport över resultat och övrigt totalresultat.

Under perioden från oktober 18 till 31 december 2021 bidrog SHH med 62 Mkr till koncernens intäkter och -1 Mkr till koncernens resultat efter skatt. Om förvärvet hade inträffat per den 1 januari 2021 hade skulle SHH bidragit med 253 MSEK till koncernens intäkter och 65 MSEK till koncernens resultat. Förvärvets nettolikvidpåverkan uppgår till -754 Mkr.

Det förvärvade företags nettotillgångar vid förvärvstidpunkten:

Materiella anläggningstillgångar	5
Andelar i intresseföretag	53
Förvaltningsfastigheter	50
Projekt och exploaterings fastigheter	692
Korfristiga fordringar	377
Likvida medel	126
Avsättningar	-24
Räntebärande skulder	-394
Ej räntebärande skulder	-239
Summa identifierade nettotillgångar	646
Koncerngoodwill	234
Överförd ersättning	880

Detta är Fabege

Fabège är ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Vi utvecklar attraktiva och hållbara stadsdelar med fokus främst på kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Vi är en av de största fastighetsägarna i Stockholm och har en tydlig strategi för fastighetsportföljen med ett bestånd samlat i kluster. Inom koncernen ingår SHH Bostad, ett fastighetsutvecklingsbolag med fokus på bostäder och samhällsfastigheter. Med ett stort antal bostadsbyggrätter har vi tillsammans stora möjligheter att skapa en blandad bebyggelse i våra stadsdelar. Genom våra samlade fastighetskluster skapas ökad kundnärhet och tillsammans med en mycket god marknads-kännedom ger det goda förutsättningar för effektiv förvaltning och hög uthyrningsgrad. Per den 31 december 2021 ägde Fabège 94 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 83,3 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,4 Mdkr. Till det adderades ett exploateringsbestånd inom SHH Bostad omfattande pågående och kommande bostadsutvecklingsprojekt till ett värde av 821 Mkr.

AFFÄRSIDÉ

Fabège ska arbeta med hållbar stadsutveckling 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, såsom prissättning och efterfrågan på lokaler, transaktionsmarknadens avkastningskrav och förändringar i marknadsräntor vilka ger 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. 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. Efterfrågan på lokaler är nära kopplad till BNP-tillväxt och företagets behov av lokaler. Förändringar i marknadsräntor påverkar avkastningskraven.

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

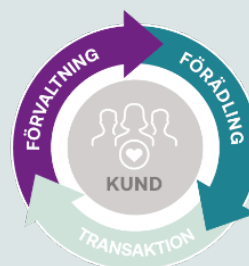
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

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 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.

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 UTHYRNINGSGRAD*

Kontraktsvärde dividerat med hyresvärde vid periodens slut.

EPRA EPS

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

EPRA 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 driftöverskott. Driftöverskottet påverkas 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 indexuppräknad 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

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.

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 20,6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skattefordran om 19,7 procent. Beräkningen baseras även på att fastighetsbeståndet realiserar under 50 år och där 10 procent säljs direkt med en nominell skattesats om 20,6 procent och resterande 90 procent säljs indirekt via bolag där nominell skattesats uppgår till 6 procent vilket ger ett nuvärde av uppskjuten skatteskuld om 4 procent.

ÅTERKÖPSGRAD*

Andel kontrakt som förlängs i relation till andel uppsägningsbara kontrakt.

ÖVERSKOTTSGRAD*

Driftöverskott dividerat med hyresintäkter.

* Nyckeltalet är operationellt och anses inte vara alternativt nyckeltal enligt ESMA:s riktlinjer.

KALENDER

Årsstämma 2022	29 mars 2022, klockan 15:00
Delårsrapport jan-mars 2022	26 april 2022, klockan 07:30
Delårsrapport jan-jun 2022	8 juli 2022, klockan 07:30
Delårsrapport jan-sep 2022	20 oktober 2022, klockan 07:30

PRESSMEDDELANDEN UNDER FJÄRDE KVARTALET 2021

2021-12-20	Convendum och Fabege tecknar avtal om nu co-working på Drottninggatan
2021-12-16	Fabege inleder återköp av egna aktier
2021-12-01	House of Choice årets BREEAM-byggnad 2021
2021-11-19	Kontor med stark karaktär och tidlös arkitektur växer fram i Haga Norra
2021-10-28	Internationellt arkitekturpris till Pep Park i Solna
2021-10-20	Delårsrapport jan-sep 2021
2021-10-06	Fabege förvärvar SHH Bostad AB
2021-10-04	Fabege bjuder in till presentation av delårsrapporten jan-sep 2021



FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 7 februari 2022.

Fabege 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@fabege.se

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



STEFAN DAHLBO
VD och Koncernchef

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



ÅSA BERGSTRÖM
Vd, Ekonomi- och finanschef

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