

Kv4

2022

Sammandrag, Mkr

	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Nettoomsättning	944	808	3 327	2 951
Bruttoresultat	485	560	2 161	2 176
Förvaltningsresultat	235	418	1 373	1 537
Resultat före skatt	-3 494	2 723	2 964	6 712
Resultat efter skatt	-2 729	2 258	2 376	5 400
Nettouthyrning	17	32	86	162
Överskottsgrad, %	73	76	74	76
Belåningsgrad fastigheter, %			38	36
EPRA NRV, kr per aktie			173	171

Jan-dec 2022¹

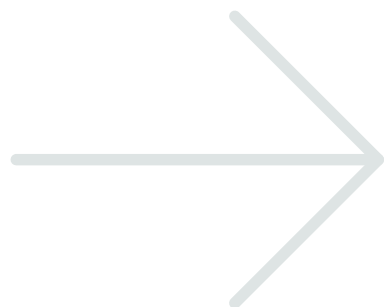
- Hyresintäkterna uppgick till 3 032 Mkr (2 889). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 5 procent i jämförelse med förgående period (2).
- Driftöverskottet uppgick till 2 240 Mkr (2 185). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med 3 procent (3).
- Överskottsgraden uppgick till 74 procent (76).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 295 Mkr (62) och bruttoresultatet uppgick till -79 Mkr (-9) inklusive nedskrivning om -81 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 1 373 Mkr (1 537).

- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -159 Mkr (4 641) och på räntederivat till 1 753 Mkr (532)
- Årets resultat före skatt uppgick till 2 964 Mkr (6 712)
- Årets resultat efter skatt uppgick till 2 376 Mkr (5 400) motsvarande 7,49 kr per aktie (16,73).
- Nettouthyrningen uppgick till 86 Mkr (162).
- Hyresnivåerna i omförhandlade avtal ökade i genomsnitt med 7 procent (11).

- Soliditeten uppgick till 49 procent (51) och belåningsgraden uppgick till 38 procent (36).
- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,40kr/aktie (4,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,60 kr/aktie. Utdelningsförslaget är i linje med Fabeges utdelningspolicy.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

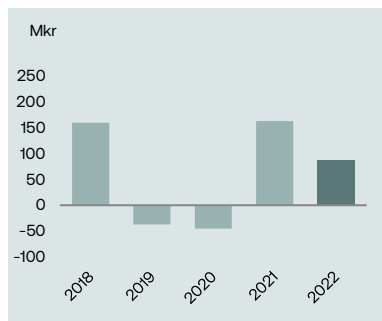
Vd-ord



VERKSAMHETSMÅL

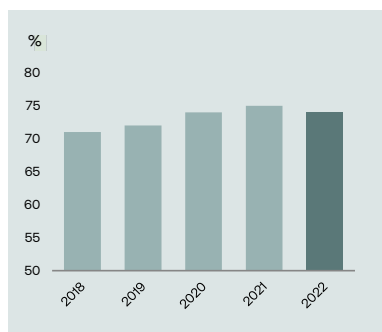
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

Det är lätt att tänka på 2022 som ett "annus horribilis" - det vill säga ett hemskt år, men det finns också mycket positivt att blicka tillbaka på. Hur vi hjälpt våra kunder i deras vardag, bl a genom hur vi arbetar med att hela tiden förnya produkten kontor, och hur vi, på vårt sätt, försökt bidra till att de boende i framför allt Flemingsberg kan få en bättre skolgång, en rikare fritid och möjlighet till praktik och arbete. Jag tänker också på hur vi bidrar till en bättre värld genom vårt hållbarhetsarbete, till exempel arbetet med energieffektivisering, hållbarhetshuset i Haga Norra och återvinningshubben i Solna Business Park, hur vi stöttar några av våra hyresgäster som arbetar med att hjälpa Ukraina, både på plats i landet och med flyktingarna här i Stockholm, och hur vi fortsatt att stötta Stadsmissionen.

Året inleddes med fortsatta restriktioner för Covid-19. Det var först den 1 april som restriktionerna togs bort i Sverige och coronaviruset inte längre klassades som samhällsfarligt. Pandemin har påverkat oss på många sätt. Självlärt tänker vi först på allt mänskligt lidande och sedan hur det bland annat negativt har påverkat olika leverantörskedjor med brist på produkter och stigande priser som följd.

Pandemin har dock också lärt oss att på många sätt arbeta smartare. Vi har lärt oss använda de nya digitala verktygen för att underlätta vardagen. Exempen på detta är många. Jag tycker vi på ett nyfiskt och strukturerat sätt har sett på de nya möjligheterna som just möjligheter, både för oss internt såväl som för våra kunder.

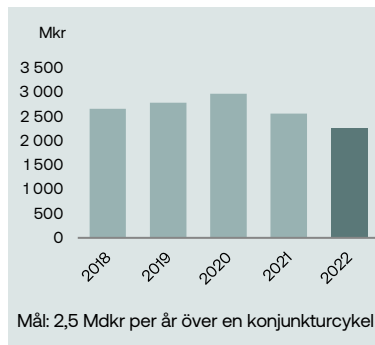
I historieböckerna så kommer 2022 dock främst vara året då Ryssland invaderade Ukraina. Den 24 februari förändrades livet för många. Invasionen suddade på ett överkligt och skrämmande sätt ut gränsen mellan verklighet och dikt. Invasionen har skakat hela det internationella systemet i grunden och har stora konsekvenser för hela Europa. Tyvärr finns det även många andra väpnade konflikter i världen. Listan kan göras lång och det är väl för mycket att våga hoppas att 2023 blir ett fredens år.



Året präglades av kraftigt stigande inflation, inte minst på grund stigande och volatila energipriser, stigande räntor, stigande byggpriser och stigande livsmedelspriser. Allt blev dyrare. I början av året låg styrränta på 0 procent. Riksbanken började höja styrräntan i början på maj till 0,25 procent. Sedan har det gått snabbt uppför till att idag, efter den senaste höjningen, vara på 2,50 procent. Höjningarna förväntas fortsätta, även om konjunkturen snabbt bromsar in. Höjda räntor och ökat pris på risk har i sin tur sedan lett till att priserna på de flesta tillgångsslag har fallit.

Detta har självfallet även påverkat fastighetsmarknaden negativt. Både genom att avkastningskraven gått upp och genom att företagets finansiering blir dyrare. Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,23 procentenheter till 3,99 procent i vår portfölj. De ökade avkastningskraven var främst en följd av det högre ränteläget. I värderingarna motverkades det till del av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden. Självlärt kommer avkastningskraven att fortsätta att påverkas

INVESTERINGSVOLYM



av ränteläget som i sin tur påverkas av väldigt många osäkra makrofaktorer.

Under fjärde kvartalet externvärderades drygt 80 procent av våra fastigheter. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 86,3 Mdkr (83,3). Under kvartalet värderades vårt bestånd ner med knappt 4 Mdkr och därför uppgick de orealiserade värdeförändringar för helåret till -233 Mdkr. Vi lämnade alltså 2022 med ungefär samma värderingar som vi kom in i året.

Hösten har präglats mycket av oron kring fastighetsbolagens möjligheter till att hitta finansiering. Under fjärde kvartalet tecknade vi två nya lånelöften om 2,4 Mdkr, faciliteter om 3,5 Mdkr förlängdes och faciliteter om 1 Mdkr frigjordes via refinansieringar i certifikatsmarknaden. Obligationsmarknaden är fortsatt avvaktande till fastighetssektorn generellt i början av 2023. Det innebär att planen fortsatt är en förflyttning från kapitalmarknaden till bank under året om förutsättningarna inte förbättras. Jag är inte orolig för våra refinansieringsmöjligheter under 2023 och 2024. Idag är det en framgångsfaktor att vi inte använt oss av några kontroversiella finansiella lösningar, utan fortsatt arbetat nära bankerna och undvikit komplicerade finansiella produkter

Hyresmarknaden i våra stadsdelar är fortsatt god. Antal visningar är på en bra nivå även för att vara början av första kvartalet men det tar tid att fatta beslut för kunderna. En effekt av pandemin är att många företag suttit stilla i båten och avvaktat att fatta beslut om sina kontorsbehov. Det finns därför ett uppdämt behov att fatta beslut vilket kan skapa en ketchupeffekt framöver med större omflyttningar på marknaden. Det är både en risk och en möjlighet men inget vi sett av ännu.

Vi hade positiv nettouthyrning under alla fyra kvartalen och totalt landade det på 86 Mdkr. Det var extra roligt att kunna berätta att JM valt att flytta sitt huvudkontor till 6 500 kvm i Ackordet 1 i HagaNorra. Projektet är nu uthyrd till 29 procent. Jag tror starkt på att projektet i det närmsta kommer vara fullt uthyrt vid färdigställandet under 2024. Vi har också nu kunnat berätta att vi kommit överens med JM att de förvärvar 42 500 kvm bostadsbyggrätter i Huvudsta.

Hyresintäkterna ökade under året till 3 032 Mdkr (2 889) och driftöverskottet uppgick till 2 240 Mdkr (2 185). Intäktsökningen var främst hänförlig till förvärv och inflyttningar i projektfastigheter samt index. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 3 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (76). Jag har sagt det tidigare, men vi har stort fokus på att under de närmaste åren få upp uthyrningsgraden igen till 95 procent.

Vi startar året med cirka 250 Mdkr i ökade hyresintäkter, men måste vara förberedda på att 2023 kan bli ett turbulent år, inte minst med hänsyn till osäkerheten i omvärlden. Vi måste därför fortsätta hålla i kostnaderna, fortsätta värna vår balansräkning, fortsätta vara nära våra kunder, fortsätta att ta hand om våra fastigheter med passion och långsiktighet, fortsätta utveckla våra områden och vår stad, fortsätta ta aktiva beslut samt, inte minst, fortsätta ta hand om varandra. Jag är övertygad att vi är väl rustade att möta de utmaningar som kommer och ta vara på de möjligheter som skapas. Allt för att kunna fortsätta skapa värden.

Stefan Dahlbo, VD

Resultat jan-dec 2022¹

Årets resultat efter skatt uppgick till 2 376 Mkr (5 400) motsvarande 7:49 kr per aktie (16:73). Årets resultat före skatt uppgick till 2 964 Mkr (6 712). Högre räntekostnader och negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen under fjärde kvartalet innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med samma period föregående år.

FJÄRDE KVARTALET I KORTHET

- Fortsatt god aktivitet på hyresmarknaden med visningar, förhandlingar och avslut.
- Nyuthyrningen uppgick till 100 Mkr (98).
- Nettouthyrningen uppgick till 17 Mkr (32).
- Hyresintäkterna uppgick till 781 Mkr (746).
- Överskottsgraden uppgick till 73 procent (76).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 163 Mkr (62) och bruttoresultat uppgick till -89 Mkr (9) varav nedskrivning 81 Mkr.
- Förvaltningsresultatet uppgick till 235 Mkr (418).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -3 665 Mkr (2 165) varav projekt -377 Mkr (1 148).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -61 Mkr (140).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -2 729 Mkr (2 258).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTÖVERSKOTT

Hyresintäkterna ökade till 3 032 Mkr (2 889) och driftöverskottet uppgick till 2 240 Mkr (2 185). Intäktsökningen var främst hänförlig till förvärv och inflyttningar i projektfastigheter samt index. I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 5 procent (2). Ökningen avsåg främst hyresintäkter från de färdigställda projektfastigheterna Nationalarenan 3 och Poolen 1. Nyuthyrningar, omförhandlingar och index möttes av minskade intäkter efter Skatteverkets avflyttning från Nöten 4. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade kostnader för el och fastighetsskatt. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 3 procent (3). Överskottsgraden uppgick till 74 procent (76).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

Birger Bostad ingår sedan fjärde kvartalet 2021 i Fabegekoncernens resultat. Omsättning bostadsutveckling uppgick under perioden till 295 Mkr (62). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -374 Mkr (-71), varav administrativa kostnader -34 Mkr (-19) och nedskrivning av byggrätter med -81 Mkr. Bruttoresultatet uppgick därmed till -79 Mkr (-9). Resultatavräkning sker i samband med att projekt färdigställs. Under perioden har ett projekt i Riksten slutavräknats. Ytterligare tre projekt har delavräknats. Resultatavräkning i delägda projekt redovisas på raden för resultatandelar i intressebolag.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -102 Mkr (-110). 2021 års utfall inkluderade engångskostnader för Fabeges nya huvudkontor.

FINANSNETTOT

Räntenettot uppgick till -612 Mkr (-495). Snitträntan ökade successivt under andra halvåret i takt med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, dvs stibor.

Snitträntan per 31 december uppgick till 2,39 procent (1,71). Tomträttsavgälder uppgick till -42 Mkr (-36).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -32 Mkr (2) varav -56 Mkr avsåg tillskott till Arenabolaget, -4 Mkr avsåg nedskrivning av innehavet i Stralsund och 30 Mkr avsåg slutavräkning avseende det delägda bostadsutvecklingsprojektet i Lagern 3, Råsunda.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under fjärde kvartalet externvärderades drygt 80 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid årets slut till 86,3 Mdkr (83,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -233 Mkr (4 585). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,13 procentenheter till 3,99 procent (3,76). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre ränteläget. I värderingarna motverkades det till del av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

Realiserade värdeförändringar om 74 Mkr (56) avsåg främst vinst vid försäljningen av Lagern 3, Råsunda, till det JV-bolag som drivit bostadsutvecklingen på fastigheten.

SKATT

Årets skattekostnad uppgick till -588 Mkr (-1 312). Skatt beräknades med 20,6 procent på löpande beskattningsbart resultat. Ränteavdragsbegränsningarna bedöms inte få någon väsentlig effekt på betald skatt under de närmaste åren.

SEGMENTSRAPPORTERING

I och med förvärvet av Birger Bostad har segmentsrapporten arbetats om. Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 2 128 Mkr (2 111) motsvarande 77 procents överskottsgrad (78). Ut-hyrningsgraden uppgick till 89 procent (90).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-DEC 2022

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)

Ingående verkligt värde 2022-01-01	83 256
Fastighetsförvärv	1 068
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	2 257
Orealiserade värdeförändringar	-233
Försäljning, utrangering och övrigt	0
Utgående verkligt värde 2022-12-31	86 348

GENOMSNIITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2022-12-31

Område	Genomsnittligt avkastningskrav
Stockholms innerstad	3,65%
Solna	4,16%
Hammarby Sjöstad	4,13%
Flemingsberg	4,93%
Övriga marknader	4,88%
Genomsnittlig avkastning	3,99%

Förvaltningsresultatet uppgick till 1 418 Mkr (1 530). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -157 Mkr (3 437).

Segmentet Förädling genererade ett driftöverskott om 84 Mkr (60) motsvarande en överskottsgrad på 44 procent (43). Förvaltningsresultatet uppgick till 15 Mkr (-1). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -94 Mkr (265).

I segmentet Projekt redovisades orealiserade värdeförändringar om 12 Mkr (883). Värdeförändringen i projektportföljen var främst hänförlig till förädlingsvinster i de stora projekt-fastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoreultat avseende bostadsutveckling om -79 Mkr (-9). Förvaltningsresultatet uppgick till -83 Mkr (-2). Mer information om segmentsfördelningen framgår av segmentsrapporten och av segmentsnoten på sidorna 10 och 23.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 45 514 Mkr (45 174) och soliditeten till 49 procent (51). Beslutad ej utbetald utdelning har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 145 kr (140). EPRA NRV uppgick till 173 kr per aktie (171).

GOODWILL

Redovisad goodwill om 205 Mkr är helt hänförlig till förvärvet av Birger Bostad AB.

FASTIGHETER

Redovisat fastighetsvärde avser Fabeges förvaltningsportfölj inklusive projekt- och markfastigheter. Per 31 december 2022 uppgick det totala fastighetsvärdet till 86,3 Mdkr (83,3).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick per årsskiftet till 892 Mkr (821) varav pågående produktion 573 Mkr och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 319 Mkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 1 489 Mkr (1 558). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 503 Mkr (-41). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -3 232 Mkr (-2 978), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 1 196 Mkr (1 572). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 44 Mkr (111) under året.

3 700 KVM I SOLNA BUSINESS PARK

Under fjärde kvartalet tecknade vi bland annat tre hyresavtal omfattande 3 761 kvm i fastigheten Sliparen 2 i Solna Business Park. Störst var HSB som hyr 2 601 kvm kontorsyta. Samtliga avtal löper på 5 år och har beräknat tillträde under tredje kvartalet 2023.

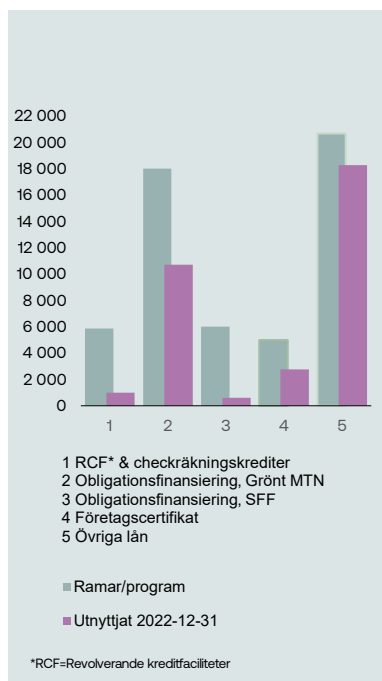
Nettouthyrning uppgick till 86 Mkr för 2022.



Finansiering

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

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



FINANSIERING

Fabeges 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 18 Mdkr, ett certifikatprogram om 5 Mdkr samt möjligheten att via SFF:s säkerställda MTN-program låna max 6 Mdkr.

De finansiella marknaderna stabiliserades något under fjärde kvartalet, dock med en fortsatt avvaktande obligationsmarknad. Det innebär att planen fortsatt är en förflyttning från kapitalmarknaden till bank. Outnyttjade kreditlöften ökade under fjärde kvartalet. Bland annat tecknades två nya lånelöften om 2,4 Mdkr, faciliteter om 1 Mdkr frigjordes via refinansieringar i certifikatsmarknaden samt faciliteter om 3,5 Mdkr förlängdes. Utestående certifikat och obligationer uppgick per årsskiftet till totalt 14 Mdkr vilket är en ökning med knappt 1 Mdkr jämfört med föregående kvartal. Inklusive backup-faciliteten för certifikatsprogrammet uppgick de outnyttjade kreditfaciliteterna inklusive lånelöften till 7,3 Mdkr.

Fabeges räntebindningstid uppgick per årsskiftet till 2,7 år. Derivatportföljen bestod av ränteswapar om totalt 19 950 Mkr, med förfall till och med 2032 och en fast årlig ränta mellan -0,15 och 1,30 procent.

I finansnettot ingick övriga finansiella kostnader om 30 Mkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 21 Mkr (16) avseende projektfastigheter aktiverats.

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. 100 procent av låneportföljen klassas som grön.

100%

Grön finansiering
31 december 2022

Moody's Rating

BAA2

negativ outlook

Reviderat i november 2022

FINANSIERING, 2022-12-31

	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	33 341	30 399
varav utestående MTN, Mkr	10 700	10 950
varav utestående SFF, Mkr	600	1 524
varav utestående certifikat, Mkr	2 767	2 250
Outnyttjade kreditlöften, Mkr ¹	7 260	3 374
Kapitalbindning, år	4,7	4,9
Räntebindning, år	2,7	3,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	65	76
Derivat marknadsvärde, Mkr	1 689	-65
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	2,39	1,71
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	2,31	1,62
Ej pantsatta tillgångar, %	45,2	43,8
Belåningsgrad, %	38,2	36,5

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

KAPITALFÖRSÖRJNING



- Eget kapital, 51
- Räntebärande skulder 34%
- Övriga skulder 15%

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantsatta tillgångar 55%
- Ej pantsatta tillgångar 45%

FINANSIELLA MÅL

Styrelsen i Fabege har beslutat om följande finansiella mål:

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

RÄNTEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2022-12-31

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	13 710	4,23	41
1-2 år	3 196	0,78	10
2-3 år	2 610	0,97	8
3-4 år	3 100	0,93	9
4-5 år	3 250	1,04	10
5-6 år	3 276	1,57	10
6-7 år	2 000	0,60	6
7-8 år	800	0,39	2
8-9 år	900	0,72	3
9-10 år	500	0,81	1
11 år	0	0,00	0
Totalt	33 341	2,31	100

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

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2022-12-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	2 767	2 767
< 1 år	2 573	2 413
1-2 år	13 558	10 158
2-3 år	4 465	2 165
3-4 år	5 050	5 050
4-5 år	750	750
5-10 år	7 776	6 376
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	40 601	33 341

GRÖN FINANSIERING, 2022-12-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	10 700	10 700
Gröna obligationer via SFF, Mkr	600	600
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 767	2 767
Gröna lån, övriga, Mkr	26 534	19 274
Total grön finansiering, Mkr	40 601	33 341
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	49 441	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	14 711	

GRÖN FINANSIERING

Fabeges gröna ramverk för finansiering uppdaterades i juni 2022. Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredjeparts-certifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. 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. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Grön finansiering ger Fabege bättre villkor och tillgång till fler finansieringsalternativ.

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

Verksamheten jan-dec 2022¹

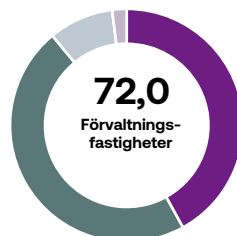
Aktiviteten på hyresmarknaden var fortsatt god och nettouthyrningen under året uppgick till 86 Mkr. Omförhandlingar bidrog positivt till hyresvärdet i omförhandlade kontrakt med 7 procent. Projekten fortlöpte enligt plan, dock med ökade kostnader i de projekt som är under uppstart.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2022-12-31, MDKR

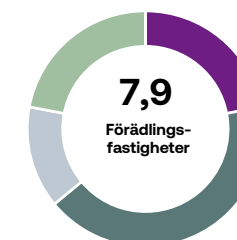
■ Innerstaden ■ Solna
■ Hammarby Sjöstad ■ Flemingsberg
■ Övriga marknader



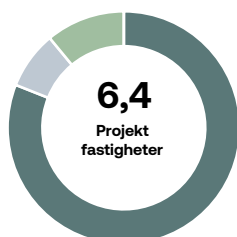
■ 37% ■ 49% ■ 10% ■ 3% ■ 1%



■ 42% ■ 47% ■ 9% ■ 0% ■ 2%



■ 22% ■ 42% ■ 14% ■ 22% ■ 0%



■ 0% ■ 81% ■ 8% ■ 11% ■ 0%

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 2022 ägde Fabege 102 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,7 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 86,3 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,4 Mdkr.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid årets slut till 89 procent (90). Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park. Avtalade in- och avflyttningar i förvaltningsportföljen förväntas bidra med ytterligare 75 Mkr i löpande årliga hyresintäkter under de kommande kvartalen. Den ekonomiska uthyrningsgraden i förädlingsfastigheterna mäts inte då merparten av dessa fastigheter tomställts eller delvis hyrs ut på korttidskontrakt i väntan på rivning eller ombyggnation. Dessa motsvarar en yta om 236 tkvm varav 144 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 211 Mkr. De stora pågående projekten omfattar en uthyrningsbar yta om cirka 150 tkvm med ett hyresvärde om 404 Mkr.

Uthyrningsgraden i projektportföljen uppgick per kvartalsskiftet till 35 procent.

NETTOUTHYRNING

Under perioden tecknades 152 (149) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 276 Mkr (329) varav 100 procent (96) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -190 Mkr (-167). Nettouthyrningen uppgick till 86 Mkr (162). Hyreskontrakt om 174 Mkr (239) omförhandlades med en genomsnittlig ökning av hyresvärdet med 7 procent (11). Därtill förlängdes hyreskontrakt om 341 Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under året uppgick till 77 procent (72).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

Under första kvartalet förvärvades Generatorm 10, Flemingsberg. Vidare genomfördes en fastighetsdelning där Hagalund 2:10, Haga Norra, delades i 6 fastigheter. De nya fastigheterna avser kommande delprojekt i den fortsatta utvecklingen av kontor och bostäder i Haga Norra. Under andra kvartalet förvärvades fastigheten Kabelverket 2, Älvsjö. Vidare tillträdde Birger Bostad en mindre bostadsfastighet i Borås. I augusti tillträdde Separatorm 1, Flemingsberg. I fjärde kvartalet sammanfördes två fastigheter genom fastighetsreglering. Totalt förvärvades fastigheter för 1 068 Mkr under året.

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 2 257 Mkr (1 874) i befintliga fastigheter och projekt, varav 1 427 Mkr (1 239) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 830 Mkr (635) varav en större andel avsåg hyresgäst Anpassningar.

AVSLUTADE PROJEKT

Under första kvartalet färdigställdes nybyggnationen av Poolen 1, Arenastaden, och TietoEvry tillträdde sina lokaler den 31 mars. I juni färdigställdes Conventums lokaler i Bocken 39, Kungsgatan. I fjärde kvartalet färdigställdes Glädjen 12, Stadshagen för kommande inflyttningar under första kvartalet 2023.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

I februari togs första spadtaget avseende nybyggnation av lokaler för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatorm 4, Flemingsberg. I produktionen har grundläggningen färdigställts och arbete med stommontage pågår. Investeringen beräknas uppgå till 445 Mkr och fastigheten ska stå klar för inflyttning i juni 2024.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2021 och för balansposter per 31 december 2021.

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-DEC 2022

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsportföljen	830
Investeringar i förädlingsfastigheter	141
Investeringar i projektfastigheter	1 286
Totala investeringar	2 257

FASTIGHETSFÖRÄRV, JAN-DEC 2022

Fastighets- namn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Generatorm 10	Flemingsberg	Mark	0
Kvartal 2			
Kabelverket 2	Älvsjö	Kontor	22 198
Solrosen 3	Borås	Bostad	800
Kvartal 3			
Separatorm 1	Flemingsberg	Mark	0
Kvartal 4			
Inga	-	-	0
Totalt			22 998

Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, very good.

Projektet avseende nybyggnation av det första kontorshuset på fastigheten Ackordet 1, Haga Norra, fortgår. Stommen färdigställdes under hösten och invändiga arbeten pågår. Investeringen beräknas uppgå till cirka 1,4 Mdkr. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, excellent. Uthyrningsgraden uppgår till 30 procent. Nästa fas i utvecklingen av Haga Norra har påbörjats genom investering i garage som ska serva stadsdelen och som utgör grund för kommande bostadskvarter. Investeringen beräknas uppgå till 495 Mkr med planerat färdigställande under 2024.

Uppförande av parkeringshus på fastigheten Semaforen 1, Arenastaden löper på. Ledningsomläggning och grundläggning har färdigställts och stommontage pågår. Investeringen beräknas uppgå till 330 Mkr. Projektet beräknas ge ett negativt resultat på ca -135 Mkr men löser en parkeringsskuld vilket inneburit kostnadsbesparingar i andra intilliggande projekt.

I Flemingsberg fortgår projektet i Separatorm 1 avseende kontor och laboratorier för Alfa Laval. Projektet utökades under hösten till att omfatta cirka 23 400 kvm uthyrningsbar yta exklusive garage varav Alfa Laval hyr cirka 91 procent. För närvarande pågår schakt- och grundläggningsarbeten. Investeringen beräknas uppgå till 1 045 Mkr exklusive markförvärv. Alfa Laval tillträder under andra kvartalet 2025.

Ombyggnation av Nöten 4, Solna strand pågår med bashusinvesteringar. Fastigheten anpassas för flera hyresgäster och investeringen beräknas uppgå till totalt 770 Mkr inklusive investeringar för hyresgästanpassningar som dock utförs först i samband med att tecknande av hyresavtal.

Hyresgästanpassningen för Convendum i Hägern Mindre 7, Drottninggatan, pågår med planerat tillträde i juni 2023. Investeringen uppgår till 81 Mkr.

Vidare har bashusinvestering i fastigheten Påsen 1, Hammarby Sjöstad påbörjats. Hela investeringen beräknas uppgå till totalt 373 Mkr inklusive investeringar för hyresgästanpassningar som dock utförs först i samband med att tecknande av hyresavtal.

PROJEKTKOSTNADER

Oron i världen till följd av pandemi och krig och stigande inflation påverkar priser på t ex byggmaterial och transporter vilket tillsammans med risk för försenade leveranser kan påverka kostnadsbilden och projektkalkylerna. Det gäller framför

allt i de projekt som är i tidig fas som Nöten, Påsen och projekten i Flemingsberg.

BIRGER BOSTAD

Birger Bostads projektportfölj omfattar 26 projekt varav 9 drivs i pågående produktion med en bedömd investeringsvolym om dryga 1 Mdkr. Under första kvartalet produktionsstartades ett projekt i Botkyrka, BRF Översten och under fjärde kvartalet produktionsstartade ett projekt i Upplands Väsby, BRF Fyrklövern. Vidare har ett BRF-projekt förvärvat under första kvartalet 2022 i Karlskrona tillsammans med Balder. Under andra kvartalet färdigställdes och slutavräknades BRF-projektet Kaptenen i Botkyrka och under fjärde kvartalet färdigställdes BRF-projektet Vårbruket i Landskrona.

Vidare genomfördes etappinflyttningar om totalt 24 radhus i Slottsträdgården, Sigtuna under tredje och fjärde kvartalet, samt etappinflyttningar om 12 bostäder i Majoren, Riksten under fjärde kvartalet. Under tredje kvartalet konverterades ett av projekten i Botkyrka om 52 lägenheter från hyresrätter till bostadsrätter där 14 förhandsavtal tecknades under fjärde kvartalet. Försäljningsgraden för BRF-projektet i pågående produktion uppgår per 31 december till 89 procent.

BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

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 Bilila. De sista lägenheterna färdigställs för inflyttning under första kvartalet 2023. Totalt har 372 lägenheter sålts varav 368 tecknats med upplåtelseavtal och 4 med icke bindande bokningsavtal. 343 lägenheter har tillträtts av bostadsrättsinnehavarna.

Bostadsrättsprojektet i fastigheten Lagern 3, Råsunda, som drivs i ett JV-bolag med TB-gruppen är färdigställt och samtliga lägenheter har tillträtts. Reavinsten om 74 Mkr från försäljningen av fastigheten till JV-bolaget redovisades i första kvartalet 2022 som en realiserad värdeförändring. Projektet slutavräknades under tredje kvartalet vilket för Fabeges del innebar en vinst om 30 Mkr som redovisats under resultatandelar från intressebolag.

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

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2022-12-31

Fastighets-beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest-ering Mkr	Varav upp-arbetat Mkr
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q1-2024	53 400	0%	130	1 834	770	98
Regulatorn 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	185	445	126
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q2-2024	27 000	30%	94	815	1 356	444
Separatorn 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	226	1 045	95
Semaforen 1	Parkering	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	15	14	330	149
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4-2024	11 000	0%	38	475	373	29
Hägern Mindre 7 ³⁾	Kontor	City	Q3-2023	5 100	100%	44	817	81	15
Summa				149 800	35%	404	4 366	4 400	956
Övriga Mark- och projektfastigheter							3 647		
Övriga Förädlingsfastigheter							7 948		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							15 961		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2022-12-31 exklusive parkeringshuset Semaforen 1.

² Hyresvärde inklusive tillägg. För de största pågående projekten kan årshyran öka till 404 Mkr (fullt uthyrd) från 0 Mkr i löpande årshyra per 31 december 2022.

³ Fastigheten Hägern Mindre 7 är klassad som en förvaltningsfastighet i Fabeges segmentsredovisning.

BYGGRÄTTER, 2022-12-31

Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	32 400	4	7 700	Innerstaden	1 300	0	0
Solna	349 600	19	7 100	Solna	252 700	54	10 700
Hammarby Sjöstad	73 700	41	9 100	Hammarby Sjöstad	4 300	100	4 600
Flemingsberg	264 900	6	4 900	Flemingsberg	273 500	0	5 700
Birger Bostad	7 100	0	14 300	Birger Bostad	121 900	83	4 900
Övriga	20 000	100	1 600	Övriga	-	-	-
Summa	747 700	18	6 500	Summa	653 700	37	7 400

Ytor och bokfört värde avser tillkommande byggrättsyta. Utveckling kommer i vissa fall kräva rivning av befintliga ytor vilket kommer att belasta projektkalkylen. Volymerna är inte maximerade. Pågående planarbeten syftar till att öka volymen tillkommande byggrätt. Samtliga avtalade markanvisningar har inkluderats. 42 500 kvm bostadsbyggrätterna har efter årsskiftet avyttrats.

FASTIGHETSBESTÅNDET, 2022-12-31

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	62	991	71 955	3 313	89
Förädlingsfastigheter ¹	18	236	7 948	393	
Mark och projektfastigheter ¹	22	63	6 445	19	
Summa	102	1 290	86 348	3 724	
Varav Innerstaden	27	324	31 989	1 417	88
Varav Solna	53	729	42 554	1 799	89
Varav Hammarby Sjöstad	10	138	8 327	384	93
Varav Flemingsberg	8	70	2 391	66	-
Varav Övriga	4	29	1 087	59	91
Summa	102	1 290	86 348	3 724	89

¹ Se vidare under definitioner. ² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 157 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 december 2022) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastighet

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec	2021 jan-dec
	Birger					Birger				
Belopp i Mkr	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Bostad	Totalt
Hyresintäkter	2 780	189	53	10	3 032	2 722	138	29	0	2 889
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	295	295	-	-	-	62	62
Summa nettoomsättning	2 780	189	53	305	3 327	2 722	138	29	62	2 951
Fastighetskostnader	-652	-105	-33	-2	-792	-611	-78	-15	0	-704
Kostnader bostadsutveckling				-374	-374	-	-	-	-71	-71
Bruttoresultat	2 128	84	20	-71	2 161	2 111	60	14	-9	2 176
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	2 128	84	20	8	2 240	2 111	60	14	0	2 185
Överskottsgrad, %	77%	44%	38%	80%	74%	78%	43%	48%		76%
varav bruttoresultat bostadsutveckling				-79	-79	-	-	-	-9	-9
Central administration	-85	-10	-7	-	-102	-93	-11	-6	-	-110
Räntenetto	-510	-57	-33	-12	-612	-417	-50	-23	-5	-495
Tomträttsavgäld	-40	-1	-1	-	-42	-36	-	-	-	-36
Resultatandelar i intressebolag	-75	-1	44	-	-32	-35	-	25	12	2
Förvaltningsresultat	1 418	15	23	-83	1 373	1 530	-1	10	-2	1 537
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	74	-	74	0	0	56	-	56
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-157	-94	12	6	-233	3 437	265	883	-	4 585
Resultat före skatt per segment	1 261	-79	109	-77	1 214	4 967	264	949	-2	6 178
Värdeförändr. räntederivat & aktier					1 750					534
Resultat före skatt					2 964					6 712
Marknadsvärde fastigheter	70 941	7 948	7 196	263	86 348	69 105	8 262	5 639	251	83 257
Projekt & exploateringsfastigheter	-	-	-	892	892	-	-	-	821	821
Uthyrningsgrad, %	89					90				

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.**

73 kWh/kvm

Genomsnittlig energi-
användning per 31
december

GRESB 2022

I 2022 hållbarhetsranking av GRESB nådde Fabege 94 poäng av 100. Medelbetyget var 74 poäng.



Mål & strategi

STADSUTVECKLING

Den fysiska miljöns utformning har stor påverkan på hur vi lever våra liv och på vårt välbefinnande. Social hållbarhet är inte ett nytt fenomen i samhällsplaneringen utan något som utvecklas kontinuerligt. I Flemingsbergsdalen fortsätter därför arbetet med Vinnovaprojektet - social hållbarhet i den fysiska miljön. Genom Samverkan Huddinge och BID-Flemingsberg så har vi under året möjliggjort fritidsaktiviteter för barn och unga. Detta genom satsningen HANG i samverkan med Huddinge basket, Kultur- och fritidsförvaltningen samt riksiddrottsförbundet. Nu får Flemingsbergsborna möjlighet att i större utsträckning nyttja Flemingsbergshallen.

Under kvartalet så har 15 elever i riskzonen att inte nå gymnasiebehörighet fått stöd via Stiftelsen Läxhjälpen. Fler elever står i kö för att delta.

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN I PROJEKT

Rygggraden i Fabeges klimatarbete är de mål och den färdplan vi fastställt till stöd för Parisavtalet genom Sciences Based Targets initiative. Nyproduktion och större ombyggnationer som färdigställs efter 2030 ska ha 50 procent lägre CO₂-avtryck i jämförelse med Fabeges baseline 2019. Vi har nu satt delmål på resan mot 2030:

- Bygglov innan 2025, 20 % lägre CO₂-avtryck
- Bygglov 2025-2027, 35 % lägre CO₂-avtryck
- Bygglov 2027-, 50% lägre CO₂-avtryck

För att minska vårt CO₂-avtryck i våra byggprojekt har vi under året upprättat riktlinjer för hur vi ska beräkna CO₂-avtrycket i våra byggprojekt. Under kvartalet har vi även antagit ett nytt cirkularitetsindex på 20 procent i ombyggnadsprojekt över 20 Mkr. I det pågående kontorsprojektet Ackordet 1, Haga Norra, ligger vi just nu på en reduktion av CO₂e om ca 30 procent.

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.

Fabeges genomsnittliga energianvändning är 73 kWh/kvm (ackumulerat tolv månaders utfall). Målsättningen är en genomsnittlig energianvändning på 70 kWh/kvm 2025

Energimarknaden i Europa är väldigt ansträngd vilket kommer att påverka många företag i vinter. Fabege har länge jobbat aktivt med energieffektiviseringar och vi är stolta över att idag vara en av dem med allra lägst energianvändning i branschen. Under kvartalet har vi ytterligare intensifierat våra energieffektiviseringar inom alla energislag, men med särskilt fokus på el. Den tekniska driften har under kvartalet fördjupat arbetet med stöd av en 30-punktslista och genomför nu de åtgärder som är lämpliga på respektive fastighet. Arbetet har lett till en elbesparing på 11 procent i förvaltningsbeståndet under fjärde kvartalet 2022.

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 certifieras enligt BREEAM-SE, ambition nivå Excellent och förvaltningsfastigheterna

GRÖNA RAMVERKET UPPDATERAT I JUNI 2022

Ramverket har utformats för att ge Fabege en bred möjlighet till grön finansiering och bygger på tredje-partscertifierade fastigheter samt ambitiösa mål för energiförbrukning. Ramverket baseras på the green bond principles med anpassning till EU-taxonomin och koppling till Fabeges ambition att bidra till målen enligt Agenda 2030. Cicero har utfärdat en second opinion med betyget medium green avseende de gröna villkoren samt excellent med avseende på styrning. Läs mer på www.fabegese.se.

EU-TAXONOMIN

Fabeges omfattas av EU-direktivet om icke-finansiell rapportering. Rapportering av i vilken utsträckning koncernens verksamhet omfattas av och är förenlig med EU-taxonomin framgår av Not 5 EU-taxonomin, sid 24.

Fabeges kommer i årsredovisningen för 2022 att redovisa de fullständiga tabellerna i enlighet med EU-taxonomin mål 1 inklusive DNSH-kriterier och minimum safeguard.

CERTIFIERADE FASTIGHETER

System	Antal	Kvm, LOA	Andel av certifierad yta, %
BREEAM-In-Use	50	743 585	69%
BREEAM-SE	13	324 063	30%
BREEAM Bespoke	1	7 364	1%
Miljöbyggnad	1	5 480	1%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	65	1 080 491	100%

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2022	2021	2020	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	73	77	74	Max 77 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	94	95	96	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	63	59	59	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	84	81	82	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	100	96	96	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	89	80	73	100
Grön finansiering, %	100	99	100	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	87	86	79	2022 minst 85%
GRESB, poäng	94	93	93	>90

enligt BREEAM In-Use, ambitionsnivå Very Good.

Av Fabeges 102 fastigheter var 63 certifierade vid periodens slut. Sammanlagt innebar det 84 procent av den totala ytan av Fabeges befintliga bestånd. De fastigheter som ännu ej påbörjat certifiering avser mark- och förädlingsfastigheter för kommande projektutveckling.

Under kvartalet har arbetet fortsatt med att, inom ramen för certifieringarna, driva hållbara förbättringar i såväl byggnad som i förvaltning och drift.

All nyproduktion av bostäder certifieras enligt Svanen.

INITIATIV INOM SOCIAL HÅLLBARHET

Fabeges samverkar med kunder, 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 nätverk och dialog samt 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"
- Natur och miljöboken, läromedel för årkurs 4, 5 & 6.

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, Mkr	Soliditet %	Belåningsgrad, %
+1	674	49,7%	38,4%
0	0	49,4%	38,6%
-1	-674	49,2%	38,8%

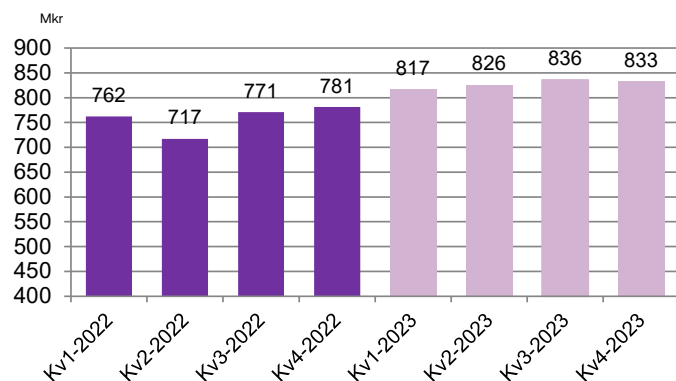
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	31,2
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	28,6
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	33,1
Fastighetskostnader	1%	-7,9
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	1%-enhet	108,6
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	333,4

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. Hyresavtalen har uppräknats med bedömt utfall av index från och med Q1 2023. Grafen utgör inte en prognos utan syftar till att visa hyresutvecklingen i befintlig kontraktsportfölj per bokslutsdagen.

PERSONAL

Vid årets slut var 231 personer (218) anställda i koncernen.

MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 352 Mkr (324) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till 3 111 Mkr (149). Finansnettot inkluderar utdelning från dotterbolag om 1 200 Mkr. Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 0 Mkr (9).

HÄNDELSE EFTER BALANSDAGEN

Fabege avtalade 31 januari om försäljning av byggrätter i Huvudsta till JM. Försäljningspriset uppgår till 484 Mkr och ger ett resultat om -10 Mkr före skatt och +45 Mkr efter skatt. Tillträde sker i Q2 2023.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2023 ¹	597	475	15%
2024 ¹	289	319	10%
2025	233	493	16%
2026	184	432	14%
2027	74	431	14%
2028+	67	857	26%
Kommersiellt	1 444	3 007	94%
Bostadsavtal	208	22	1%
Garage- och parkering	689	144	5%
Totalt	2 341	3 173	100%

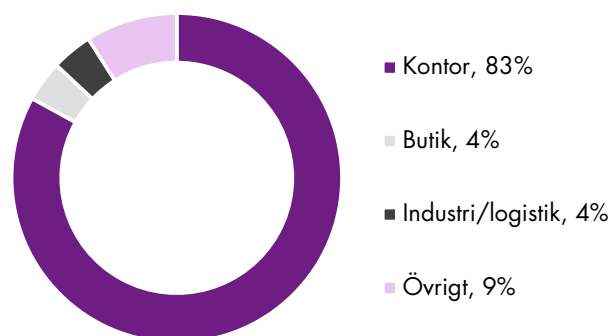
¹Varav drygt 215 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel ¹ , %	Löper till år
SEB	6,0%	2037
ICA Fastigheter Sverige AB	3,0%	2030
Telia Company	3,0%	2031
TietoEvry	3,0%	2029
Convendum	2,0%	2034
Carnegie Investment Bank AB	2,0%	2027
Swedbank	2,0%	2029
Migrationsverket	2,0%	2028
Bilia AB	2,0%	2041
Svea Ekonomi AB	2,0%	2027
Summa	27%	

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 2021 (sidorna 74–83).

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 2021. 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 2021 (sidorna 74–83).

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.

Rysslands invasion av Ukraina, ökad inflation och stigande marknadsräntor har skapat oro i omvärlden vilket haft en negativ effekt på de finansiella marknaderna med stigande lånemarginaler och minskad tillgång till kapitalmarknaden som följd. Inflationen påverkar också priser på tex byggmaterial och transporter vilket tillsammans med risk för försenade leveranser kan påverka framför allt kommande projekt. Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2021.

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

Vi upplever att aktiviteten på hyresmarknaden i Stockholm är god med bra efterfrågan på kontorslokaler i våra områden, dock något mer avvaktande mot slutet av året. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men indexuppräknningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar.

På obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt men de höga priserna driver fortsatt fastighetsbolagen inom vårt ratingsegment mot utökad andel bankfinansiering. Vidare får stigande marknadsräntor successivt en negativ effekt på intjäningen. Fabeges bundna andel uppgår till 65 procent vilket mildrar effekten av högre marknadsräntor de närmaste åren. De stigande räntorna har påverkat avkastningskraven i fastighetsvärderingarna. Högre avkastningskrav har delvis mötts av högre inflationsantaganden. Marknaden förväntar sig fortsatt stigande avkastningskrav i takt med stigande marknadsräntor. Även om affärsavsluten på transaktionsmarknaden är få så bekräftar de affärer som genomförts att de långsiktiga investerarna fortfarande är villiga att betala bra för kvalité i Stockholm.

Fabega har en stark finansiell ställning. Vi har skapat nya möjligheter att investera i våra områden genom de förvärv som gjorts under perioden. Genom förvärvet av Birger Bostad hösten 2021 tog vi steget mot en mer komplett stadsutveckling som också inkluderar bostäder. Fabega 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

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

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

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2022 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 6 februari 2023

Stefan Dahlbo

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 2022 hade Fabege totalt 44 970 kända aktieägare varav 64 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 46,4 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 2022 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. Bolagets innehav av egna aktier uppgick per 31 december 2022 till 16 206 048. Återköpen har gjorts till en snittkurs om 120,23 kr per aktie. Innehavet motsvarar 4,9 procent av antalet registrerade aktier.

STÖRSTA ÄGARE, 2022-12-31

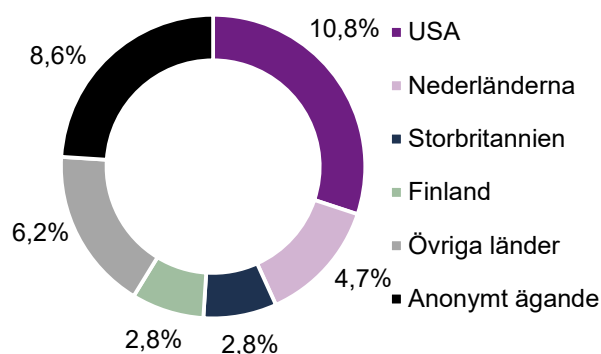
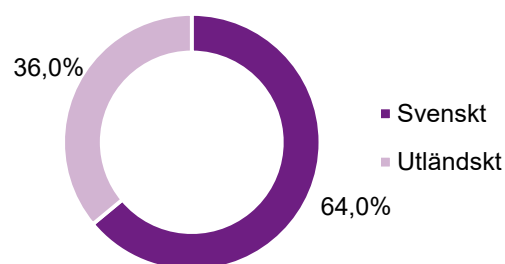
	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	52 108 718	15,8	15,8
Länsförsäkringar Fonder	11 073 962	3,4	3,4
Vanguard	10 510 213	3,2	3,2
BlackRock	10 289 233	3,1	3,1
Handelsbanken Fonder	9 041 408	2,7	2,7
Nordea Fonder	8 596 644	2,6	2,6
Mats Qviberg med familj	7 133 790	2,2	2,2
E.N.A City Aktiebolag	6 430 000	1,9	1,9
Folksam	6 341 334	1,9	1,9
Norges Bank	6 302 960	1,9	1,9
APG Asset Management	6 161 124	1,9	1,9
Tredje AP-fonden	5 672 919	1,7	1,7
Fjärde AP-fonden	5 352 362	1,6	1,6
AFA Försäkring	4 617 048	1,4	1,4
Columbia Threadneedle	3 604 850	1,1	1,1
Totalt 15 största aktieägare	153 236 565	46,4	46,4
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	95,1	95,1
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,9	4,9
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100

OMSÄTTNING & HANDEL, OKT-DEC 2022

	Fabege
Lägst kurs, kr	66,6
Högst kurs, kr	98,8
VWAP, kr	83,6
Daglig snittomsättning, kr	720 531 700
Antal omsatta aktier, st	55 122 765
Snitt antal avslut, st	2 445
Antal avslut, st	156 499
Snittvärde per avslut, kr	29 466
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,26

ÄGARFÖRDELNING 2022-12-31

	Kapital & röster, %	Antal aktieägare
Utländska institutionella ägare	27,1	129
Svenska institutionella ägare	22,3	229
Övriga ägare	25,3	1 914
Svenska privatpersoner	16,7	42 698
Anonymt ägande	8,7	n/a
Totalt	100,0	44 970



*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	2022 okt-dec	2021 okt-dec	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hysesintäkter ¹	781	746	3 032	2 889
Omsättning bostadsutveckling	163	62	295	62
Nettoomsättning	944	808	3 327	2 951
Fastighetskostnader	-207	-177	-792	-704
Kostnader bostadsutveckling	-252	-71	-374	-71
Bruttoresultat	485	560	2 161	2 176
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	574	569	2 240	2 185
Överskottsgrad, %	73%	76%	74%	76%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-89	-9	-79	-9
Central administration	-25	-25	-102	-110
Räntenetto	-189	-130	-612	-495
Tomträttsavgäld	-12	-9	-42	-36
Resultatandelar i intressebolag	-24	22	-32	2
Förvaltningsresultat	235	418	1 373	1 537
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	74	56
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3 665	2 165	-233	4 585
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-61	140	1 753	532
Värdeförändringar aktier	-3	0	-3	2
Resultat före skatt	-3 494	2 723	2 964	6 712
Aktuell skatt	-3	0	-3	0
Uppskjuten skatt	768	-465	-585	-1 312
Periodens/Årets resultat	-2 729	2 258	2 376	5 400
<i>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</i>				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	10	6	25	6
Periodens/Årets totalresultat	-2 719	2 264	2 401	5 406
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-2 719	2 264	2 401	5 406
Resultat per aktie, kr	-8.68	7.02	7.49	16.73
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	321 332	314 577	321 332
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	321 665	317 221	322 743

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 121 Mkr (123) för perioden jan-dec 2022.

² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022 31 dec	2021 31 dec
Tillgångar		
Goodwill	205	205
Fastigheter	86 348	83 257
Nyttjanderättstillgång	1 243	1 092
Övriga materiella anläggningstillgångar	25	22
Derivatinstrument	1 689	121
Finansiella anläggningstillgångar	456	832
Projekt- och exploateringsfastigheter	892	821
Övriga omsättningstillgångar	1 042	1 411
Kortfristiga placeringar	96	96
Likvida medel	87	131
Summa tillgångar	92 083	87 988
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	45 514	45 174
Uppskjuten skatt	10 195	9 603
Övriga avsättningar	157	197
Räntebärande skulder ¹	33 341	30 399
Leasingskuld	1 243	1 093
Derivatinstrument	0	186
Ej räntebärande skulder	1 633	1 336
Summa eget kapital och skulder	92 083	87 988

¹ Varav kortfristiga 2 413 Mkr (2 798).

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 2021-01-01 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	33 428	41 542	0	41 542
Periodens resultat			5 400	5 400	0	5 400
Övrigt totalresultat			6	6		6
Summa totalresultat för perioden			5 406	5 406	0	5 406
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-613	-613		-613
Kontantutdelning			-1 161	-1 161		-1 161
Summa transaktioner med ägare			-1 774	-1 774	0	-1 774
Eget kapital 2021-12-31 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	37 060	45 174	0	45 174
Periodens resultat			2 376	2 376		2 376
Övrigt totalresultat			25	25		25
Summa totalresultat för perioden			2 401	2 401	0	2 401
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			-796	-796		-796
Beslutad ännu ej utbetalad utdelning			-314	-314		-314
Kontantutdelning			-951	-951		-951
Summa transaktioner med ägare			-2 061	-2 061	0	-2 061
Eget kapital 2022-12-31 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	37 400	45 514	0	45 514

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Löpande verksamhet		
Bruttoresultat	2 161	2 176
Central administration	-102	-110
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	88	7
Erhållen ränta	16	20
Erlagd ränta	-674	-535
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	1 489	1 558
Förändring av rörelsekapital		
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter	-152	-94
Förändring av kortfristiga fordringar	646	-59
Förändring av kortfristiga skulder	9	112
Summa förändring av rörelsekapital	503	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 992	1 517
Investeringsverksamheten		
Förvärv av rörelse nettoliquidpåverkan	26	-734
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-2 214	-1 890
Förvärv av fastigheter	-1 068	-735
Avyttring av fastigheter	0	309
Övriga finansiella anläggningstillgångar	24	72
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 232	-2 978
Finansieringsverksamheten		
Utdelning till aktieägarna	-951	-1 161
Återköp egna aktier	-796	-613
Upptagna lån	26 095	14 958
Amortering av skuld	-23 152	-11 612
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 196	1 572
Periodens kassaflöde	-44	111
Likvida medel vid periodens början	131	20
Likvida medel vid periodens slut	87	131

Koncernen

Nyckeltal

Finansiella ¹	2022	2021
	jan-dec	jan-dec
Avkastning på eget kapital, %	5,2	12,5
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4,1
Soliditet, %	49	51
Belåningsgrad fastigheter, %	38	36
Skuldkvot, ggr	15,6	14,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7
Aktierelaterade ¹		
Resultat per aktie, kr ²	7:49	16:73
Eget kapital per aktie, kr	145	141
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	6:29	4:70
Genomsnittligt antal aktier, tusental	317 221	322 743
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	321 332
Fastighetsrelaterade		
Antal fastigheter	102	94
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	86 348	83 257
Uthyrbar yta, kvm	1 290 000	1 247 000
Projekt & exploateringsfastigheter, Mkr	892	821
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90
Totalavkastning fastigheter, %	2,4	8,7
Överskottsgrad, %	74	76

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

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

	2022	2021
	jan-dec	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	1 248	1 356
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	3:93	4:20
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	54 334	54 842
EPRA NRV, kr/aktie	173	171
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	50 629	51 832
EPRA NTA, kr/aktie	161	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	45 623	44 969
EPRA NDV, kr/aktie	145	140
EPRA Vakansgrad, %	11	10

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt hänförlig till:	2022	2021
	31 dec	31 dec
- underskottsavdrag, Mkr	-573	-532
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	10 439	10 174
- derivatinstrument, Mkr	348	-13
- övrigt, Mkr	-19	-26
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	10 195	9 603

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022				2021			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Hyresintäkter	781	771	717	762	746	721	715	707
Omsättning bostadsutveckling	163	104	22	7	62	-	-	-
Nettoomsättning	944	875	739	769	808	721	715	707
Fastighetskostnader	-207	-186	-190	-208	-177	-152	-174	-201
Kostnader bostadsutveckling	-252	-98	-10	-14	-71	-	-	-
Bruttoresultat	485	591	539	547	560	569	541	506
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - Driftöverskott	574	585	527	554	569	569	541	506
Överskottsgrad	1	76%	74%	73%	76%	79%	76%	72%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-89	6	12	-7	-9	-	-	-
Central administration	-25	-22	-30	-25	-25	-24	-30	-32
Räntenetto	-189	-159	-137	-127	-130	-124	-122	-118
Tomträtsavgäld	-12	-11	-10	-11	-9	-9	-9	-9
Resultatandelar i intressebolag	-24	9	-15	-3	22	-9	-11	-1
Förvaltningsresultat	235	408	347	381	418	404	369	346
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	74	0	0	56	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-3 665	253	1 020	2 159	2 165	881	1 025	514
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-61	277	657	881	140	124	34	234
Värdeförändringar aktier	-3	1	-1	0	0	1	0	0
Resultat före skatt	-3 494	939	2 023	3 495	2 723	1 411	1 484	1 094
Aktuell skatt	-3	0	0	0	0	0	-3	0
Uppskjuten skatt	768	-211	-428	-713	-465	-315	-301	-231
Periodens resultat	-2 729	728	1 595	2 782	2 258	1 096	1 183	863

Finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2022				2021			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Tillgångar								
Goodwill	205	205	205	205	205	-	-	-
Fastigheter	86 348	89 373	88 480	85 996	83 257	80 369	78 842	77 210
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 243	1 090	1 091	1 092	1 092	897	897	897
Övriga materiella anläggningstillgångar	25	18	19	20	22	21	21	14
Derivatinstrument	1 689	1 750	1 473	817	121	94	57	60
Finansiella anläggningstillgångar	456	450	757	756	832	1 595	1 529	1 536
Projekt- och exploateringsfastigheter	892	957	845	875	821	-	-	-
Övriga omsättningstillgångar	1 042	1 250	1 157	1 384	1 411	449	535	528
Kortfristiga placeringar	96	95	95	95	96	96	95	95
Likvida medel	87	114	185	197	131	85	259	287
Summa tillgångar	92 083	95 302	94 307	91 437	87 988	83 605	82 235	80 627
Eget kapital och skulder								
Eget kapital	45 514	48 232	47 765	46 351	45 174	43 007	41 911	40 882
Uppskjuten skatt	10 195	10 957	10 748	10 317	9 603	9 135	8 821	8 519
Övriga avsättningar	157	167	179	197	197	181	182	182
Räntebärande skulder	33 341	32 882	32 046	30 669	30 399	28 393	28 268	27 321
Leasingskuld	1 243	1 090	1 091	1 092	1 093	897	897	897
Derivatinstrument	0	0	0	1	186	299	386	422
Ej räntebärande skulder	1 633	1 974	2 478	2 810	1 336	1 693	1 770	2 404
Summa eget kapital och skulder	92 083	95 302	94 307	91 437	87 988	83 605	82 235	80 627

Nyckeltal

	2022				2021			
	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1
Finansiella¹								
Avkastning på eget kapital, %	-23,3	6,1	13,6	24,3	12,5	10,3	11,4	8,4
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,8	3,5	3,6	4,1	4,1	4,3	4,1	3,9
Soliditet, %	49	51	51	51	51	51	51	51
Belåningsgrad fastigheter, %	38	36	36	35	36	35	36	35
Skuldkvot, ggr	15,6	15,4	15,1	14,4	14,7	14	14,1	13,7
Skuldsättningsgrad, ggr	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Aktierelaterade¹								
Periodens resultat per aktie, kr ²	-8,68	2,30	5,01	8,69	7,02	3,40	3,67	2,64
Eget kapital per aktie, kr	145	153	151	145	141	134	130	126
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1,49	0,97	1,90	1,88	1,03	1,36	1,01	1,30
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	317 352	318 998	321 332	321 998	321 998	323 206
Genomsnittligt antal aktier, tusental	317 221	318 102	318 175	320 165	321 665	321 998	322 602	327 110
Fastighetsrelaterade								
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	89	90	89	89	90	91	91	91
Totalavkastning fastigheter, %	-3,4	0,9	5,1	3,3	8,7	1,9	2,1	1,3
Överskottsgrad, %	73	74	73	73	76	79	76	72

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.

	2022	2021
Soliditet	31 dec	31 dec
Eget kapital, Mkr	45 514	45 174
Balansomslutning, Mkr	92 083	87 988
Soliditet	49%	51%

	2022	2021
Belåningsgrad fastigheter	31 dec	31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	33 341	30 399
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	86 348	83 257
Bokfört värde projekt- och exploateringsfastigheter	892	821
Belåningsgrad fastigheter	38%	36%

	2022	2021
Skuldkvot	31 dec	31 dec
Bruttoresultat, Mkr	2 161	2 176
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	81	-
Central administration, Mkr	-102	-110
Summa, Mkr	2 140	2 066
Räntebärande skulder, Mkr	33 341	30 399
Skuldkvot, ggr	15,6	14,7

	2022	2021
Räntetäckningsgrad	31 dec	31 dec
Bruttoresultat, Mkr	2 161	2 176
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	81	-
Tomträttsavgäld, Mkr	-42	-36
Central administration, Mkr	-102	-110
Summa, Mkr	2 098	2 030
Räntenetto, Mkr	-612	-495
Räntetäckningsgrad, ggr	3,4	4,1

	2022	2021	2022	2021
Avkastning på eget kapital	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	-2 729	2 258	2 376	5 400
Genomsnittligt kapital, Mkr	46 873	44 091	45 344	43 358
Avkastning på eget kapital	-23,3%	20,5%	5,2%	12,5%

	2022	2021	2022	2021
Totalavkastning fastigheter	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	574	569	2 240	2 185
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-3 665	2 165	-159	4 641
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	90 013	81 092	86 507	78 672
Totalavkastning fastigheter	-3,4%	3,4	2,4%	8,7

	2022	2021	2022	2021
Skuldsättningsgrad	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Räntebärande skulder, Mkr	33 341	30 399	33 341	30 399
Eget kapital, Mkr	45 514	45 174	45 514	45 174
Skuldsättningsgrad	0,7	0,7	0,7	0,7

	2022	2021	2022	2021
Eget kapital per aktie	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Eget kapital, Mkr	45 514	45 174	45 514	45 174
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljontal	315	321	315	321
Eget kapital per aktie	145	141	145	141

	2022	2021	2022	2021
Kassaflöde per aktie	okt-dec	okt-dec	jan-dec	jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	481	330	1 992	1 517
Genomsnittligt antal aktier, miljontal	317	323	317	323
Kassaflöde per aktier	1,5	1,02	6,3	4,7

Koncernen

Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabege redovisar.

	2022			2021		
	jan-dec			jan-dec		
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	45 514	45 514	45 514	45 174	45 174	45 174
Återläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	314	314	314	-	-	-
Återläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-1 689	-1 689	-1 689	65	65	65
Återläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	10 195	10 195	10 195	9 603	9 603	9 603
Återläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-3 500	-3 500	-	-2 805	-2 805
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	1 689	-	-	-65
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-6 695	-	-	-6 798
NAV, Mkr	54 334	50 629	45 623	54 842	51 832	44 969
utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	321,3	321,3	321,3
NAV per aktie, kr	173	161	145	171	161	140

	2022	2021
	jan-dec	jan-dec
EPRA EPS		
Förvaltningsresultat, Mkr	1 373	1 537
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-767	-660
Summa, Mkr	606	877
Nominell skatt (20,6%), Mkr	125	181
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	1 248	1 356
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	317,2	322,7
EPRA EPS, kr per aktie	3:93	4:20

	2022	2021
	jan-dec	jan-dec
EPRA Vakansgrad		
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	363	349
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 313	3 359
EPRA Vakansgrad, %	11%	10%

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	2022	2021
	jan-dec	jan-dec
Intäkter	352	324
Kostnader	-422	-385
Finansnetto	1 033	-328
Resultatandel intressebolag	0	0
Värdeförändringar räntederivat	1 753	532
Värdeförändringar aktier	-3	2
Bokslutsdisposition	398	4
Resultat före skatt	3 111	149
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-428	-109
Periodens resultat	2 683	40

Balansräkning

Belopp i Mkr	2022	2021
	31 dec	31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	46 340	45 434
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>44 629</i>	<i>45 164</i>
Omsättningstillgångar	134	115
Likvida medel	24	2
Summa tillgångar	59 898	58 951
Eget kapital	12 404	11 782
Avsättningar	382	69
Långfristiga skulder	44 156	45 687
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>13 972</i>	<i>18 038</i>
Kortfristiga skulder	2 956	1 413
Summa eget kapital och skulder	59 898	58 951

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 och dotterbolag uppgående till 526 Mkr (704) 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 Birger 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 driftöverskottet påverkas väsentligt
- Projekt – Mark och exploateringsfastigheter och fastigheter med pågående nyproduktion/totalombyggnad.
- Bostad – Birger Bostads 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 Birger Bostads verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

I fjärde kvartalet 2021 gjordes en förändring i segmentsrapporteringen med uppdelning på förädlingsfastigheter och pågående projekt och markfastigheter som innebar att vissa av Fabeges fastigheter klassificerades om. Även jämförelsetalen har justerats i enlighet med den nya fördelningen.

Den under första kvartalet förvärvade fastigheten Generatorm 10 klassificerades som en markfastighet. I mars 2022 färdigställdes projektet Poolen 1, Arenastaden och fastigheten klassificerades från andra kvartalet 2022 om från projekt- till förvaltningsfastighet. Under andra kvartalet tillträdde förvaltningsfastigheterna Kabelverket 2, Älvsjö och Solrosen 1, Borås. Under andra kvartalet omklassificerades Nöten 4 från förvaltnings- till projektfastighet. Påsen 1 klassificerades om från förädlings- till projektfastighet. Slutligen omklassificerades Poolen 1 från projekt- till förvaltningsfastighet. I tredje kvartalet förvärvades fastigheten Separatorm 1 vilken klassificerades som en projektfastighet. I fjärde kvartalet omklassificerades Glädjen 12 från projekt- till förvaltningsfastighet.

NOT 4 FÖRVÄRV

Den 18 oktober 2021 förvärvade koncernen samtliga aktier i Birger Bostad AB (f.d. SHH) till en köpeskilling om 880 Mkr. Den preliminära förvärvsanalysen har uppdaterats med fordran avseende investeringsstöd för en av de förvärvade fastigheterna. Motsvarande belopp har reducerat goodwill. För ytterligare information om förvärvet se Fabeges Års- och Hållbarhetsredovisning 2021.

Belopp i Mkr	Förvärvade företagets nettotillgångar vid förvärvstidpunkten	Justering preliminär förvärvsanalys	Slutlig förvärvsanalys
Materiella anläggningstillgångar	5		5
Andelar i intresseföretag	53		53
Förvaltningsfastigheter	50		50
Projekt och exploaterings fastigheter	692		692
Korfristiga fordringar	377	29	406
Likvida medel	126		126
Avsättningar	-24		-24
Räntebärande skulder	-394		-394
Ej räntebärande skulder	-239		-239
Summa identifierade nettotillgångar	646	29	675
Koncerngoodwill	234	-29	205
Överförd ersättning	880		880

NOT 5 EU-TAXONOMIN

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Andel förenligt med taxonomin 2022, %
Omsättning	3 327	100	62
Driftutgifter	133	100	53
Kapitalutgifter	3 336	100	18

Fabege äger och förvaltar fastigheter med inriktning främst på kommersiella fastigheter i Stockholmsområdet. Den absoluta merparten av fastighetsbeståndet faller inom ramen för taxonomin och de ekonomiska aktiviteterna som tillämpas är

7.1 Uppförande av nya byggnader

7.7 Förvärv och ägande av byggnader

Hur stor andel av Fabeges verksamhet som är miljömässigt hållbar enligt EU:s taxonomiförordning rapporteras via tre finansiella nyckeltal; omsättning, driftsutgifter och kapitalutgifter.

Redovisning av omsättning:

Samtliga intäkter som kopplas till de fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna ovan redovisas. Det avser hyresintäkter inklusive sedvanliga tillägg. Inga väsentliga intäkter som bör exkluderas har identifierats.

Redovisning av driftsutgifter:

Driftsutgifter inkluderar kostnader för fastighetsskötsel, löpande reparationer, underhåll samt kostnadsförd hyresgästanpassning. Birger Bostads produktionskostnader för bostadsutveckling bokförs som driftkostnader men finns inte upptagna här då de inte faller inom definitionen för driftsutgifter enligt taxonomin.

Redovisning av kapitalutgifter:

Avser kapitalutgifter för förvärv samt aktiverade investeringskostnader som kopplas till fastigheter som ingår i de ekonomiska aktiviteterna.

Andel som är förenlig med taxonomin (alignment)

Fabege bidrar väsentligt till mål 1, dvs klimatmålet "Begränsning av klimatförändringar" inklusive Do No Significant Harm-kriterierna. De befintliga fastigheter som enligt bedömningen är förenliga med mål 1 har en energideklaration på nivå EPC-A eller utgör topp 15 procent avseende primärenergianvändning i Sverige (i enlighet med fastighetsägarna Sveriges definition för befintliga byggnader). Fastigheterna har analyserats med avseende på klimatesiliens.

Fabeges bedömning är att 62% av omsättningen, 53% av driftskostnaderna och en 18% av kapitalutgifterna är förenlig med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 inklusive DNSH-kriterierna. Anledningen att andelen kapitalutgifter som är grön rapporteras som låg är att Fabege valt att göra en konservativ bedömning av pågående nyproduktionsprojekt och tolka att de omfattas av samtliga DNSH krav i 7.1. Dessa redovisas som icke förenliga med taxonomin då tolkningar av DNSH kraven samt dokumentation av detta för att styrka efterlevnad ännu inte fullt ut finns på plats. Fabeges bedömning är att på sikt kommer åtminstone delar av kapitalutgifterna att kunna klassas som förenliga med taxonomin.

Fabege uppfyller även taxonomins krav kring "Minimum safeguards" kopplat till mänskliga rättigheter, antikorrupcion, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

De fullständiga tabellerna kommer att publiceras i Fabeges Års- och hållbarhetsredovisning 2022 som publiceras senast i början av mars 2023.

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 Birger 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 30 december 2022 ägde Fabège 102 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 86,3 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 3,7 Mdkr. Till det adderades ett exploateringsbestånd inom Birger Bostad omfattande pågående och kommande bostadsutvecklingsprojekt till ett värde av 892 Mkr.

AFFÄRSIDÉ

Fabège utvecklar hållbara stadsdelar med fokus på främst kommersiella fastigheter på ett antal välbelägna delmarknader i Stockholmsregionen.

Värdeskapande sker genom förvaltning, förädling, projektutveckling och transaktioner. Vi vill vara en närvarande partner som med människan i centrum får företag, platser och vår stad att utvecklas.

AFFÄRSMODELL

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

STRATEGI FÖR TILLVÄXT

Fabeges strategi är att skapa värden genom att förvalta, förädla och utveckla 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

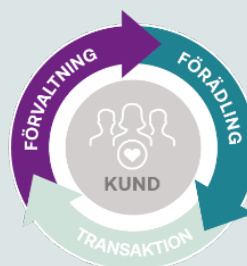
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

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

Fabege presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Vi 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 NDV – NET DISPOSAL VALUE

Eget kapital enligt balansräkningen.

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 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

Bruttoresultat inklusive tomträttsavgäld minus central administration i förhållande till räntetotot (räntekostnader minus ränteintäkter).

SKULDKVOT

Räntebärande skulder dividerat med rullande tolv månaders bruttoresultat 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 realiseras 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 realiseras 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

2023-03-29	Årsstämma 2023
2023-04-26	Delårsrapport jan – mar 2023
2023-07-07	Delårsrapport jan – jun 2023
2023-10-19	Delårsrapport jan – sep 2023
2024-02-07	Bokslutskommuniké 2023

PRESSMEDDELANDEN UNDER FJÄRDE KVARTALET 2022

2022-10-06	Inbjudan till presentation av Fabeges delårsrapport jan-sep 2022
2022-10-17	Fabege ökar i GRESB
2022-10-20	Delårsrapport jan-sep 2022
2022-11-03	Fabege tar hållbarhet till en ny nivå genom att bygga hus av hus
2022-11-22	Moodys bekräftar Fabege Baa2 rating, outlook ändrad till negativ
2022-12-15	Fabege tecknar avtal om 3 700 kvm i Solna Business Park

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 6 februari 2023.

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
www.fabege.se



STEFAN DAHLBO
VD och Koncernchef

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



ÅSA BERGSTRÖM
Vvd, Ekonomi- och finanschef

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