

Kv1

2023

Sammandrag, Mkr

	2023	2022	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Nettoomsättning	1 016	769	3 327
Bruttoresultat	620	547	2 161
Förvaltningsresultat	351	381	1 373
Resultat före skatt	-1 977	3 495	2 964
Resultat efter skatt	-1 584	2 782	2 376
Nettouthyrning	-12	8	86
Överskottsgrad, %	72	73	74
Belåningsgrad fastigheter, %	40	35	38
EPRA NRV, kr per aktie	166	179	173

Jan-mar 2023¹

- Hyresintäkterna uppgick till 829 Mkr (762). I identiskt bestånd ökade intäkterna med 8 procent i jämförelse med förgående period (8).
- Driftöverskottet uppgick till 598 Mkr (554). I identiskt bestånd ökade driftöverskottet med 8 procent (9).
- Överskottsgraden uppgick till 72 procent (73).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 187 Mkr (7) och bruttoresultatet uppgick till 22 Mkr (-7).

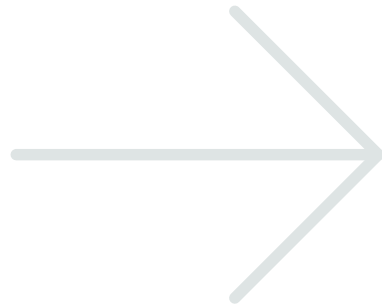
- Räntenettot uppgick till -221 Mkr (-127).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 351 Mkr (381).
- Realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -2 110 Mkr (2 159) och på räntederivat till -217 Mkr (881)
- Periodens resultat före skatt uppgick till -1 977 Mkr (3 495)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 584 Mkr (2 782) motsvarande -5:04 kr per aktie (8:69).

- Nettouthyrningen uppgick till -12 Mkr (8).
- I samband med omförhandling förlängdes hyreskontrakt till ett värde av 179 Mkr till oförändrade villkor.
- Soliditeten uppgick till 48 procent (49).
- Belåningsgraden uppgick till 40 procent (38).

För definitioner av nyckeltal se sidan 26.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

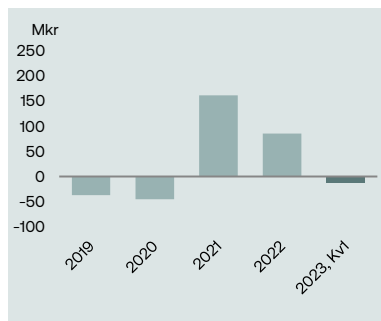
Vd-ord



VERKSAMHETSMÅL

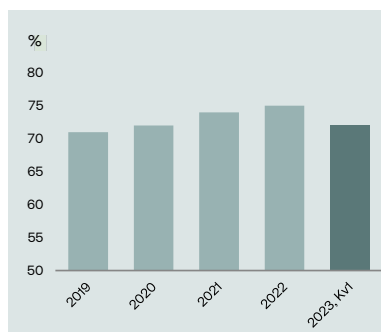
- Nettouthyrning minst 80 Mkr per år.
- Överskottsgrad 75 procent.
- Investeringsvolym cirka 2 500 Mkr per år.

NETTOUTHYRNING



Mål: 80 Mkr per år

ÖVERSKOTTSGRAD



Mål: 75%

Första kvartalet fortsatte att kännetecknas av en skakig omvärld. Inflationen är fortsatt hög även om vi senaste tiden sett en viss ljusning, räntehöjningarna fortsatte och de ekonomiska utsikterna är osäkra. I verksamheten rullar det dock på och jag är glad över vår finansiella stabilitet och styrka.

Hyresintäkterna uppgick under det första kvartalet till 829 Mkr och i identiskt bestånd ökade intäkterna med 8 procent. Även driftöverskottet ökade från 554 Mkr till 598 Mkr. Nettouthyrningen blev svagt negativ med 12 Mkr. Vi gjorde några roliga och viktiga nya uthyrningar i framför allt Haga Norra, men detta uppvägs tyvärr inte de uppsägningar vi fick. Uthyrningsgraden förbättrades dock och kommande in- och utflyttningar de närmaste kvartalen kommer att bidra till ökade hyresintäkter.

Början av året har präglats av oro kring fastighetsbolagens möjligheter att hitta finansiering. På obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt, men till alltför höga priser. I februari emitterade vi en icke säkerställd obligation om 250 Mkr på en nivå som vi bedömde som okej, en två-åring till en marginal på 200 punkter. Det var ett sätt att visa obligationsinvestorerna att vi vill vara aktiva på kapitalmarknaden även om vi idag ser bankfinansiering som det mest attraktiva finansieringsalternativet. Vår förhoppning är att kapitalmarknaden åter ska erbjuda mer attraktiva villkor.

Det tål att upprepas att vi har en stark balansräkning, bra bankrelationer och bra refinansierings möjligheter. Räntan på 61 procent av våra lån är bundna, främst via så kallade ränteswappar, på låga nivåer. Vi har knappt hälften av dagens lånevolym bundna i mer än tre år. Detta gör att en ränteuppgång på 1 procent ger oss, på dagens volymer och marginaler, under den närmaste 12 månaders perioden en ökad räntekostnad på cirka 120 Mkr.

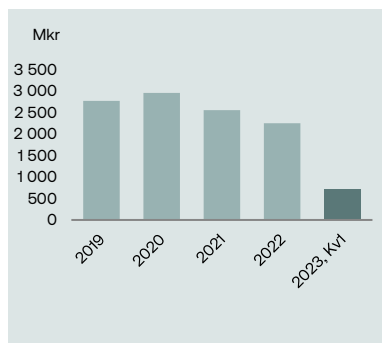
Transaktionsmarknaden har under början av året varit avvaktande med klart lägre aktiviteter än under de senaste åren. De transaktioner som gjorts inom våra Vi valde att externvärdera 47 procent av portföljen



under kvartalet och resterande fastigheter internvärderades. Bland annat det högre ränteläget medförde att det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,12 procentenheter till 4,11 procent i portföljen vilket ledde till att realiserade värdeförändringar uppgick till -2 110 Mkr. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 85,0 Mdkr. I värderingarna motverkades de högre avkastningskraven till del av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden. Det kan konstateras att vi nu har ungefär samma avkastningskrav i portföljen som vid halvårsårsskiftet 2019.

Hyresmarknaden i Stockholm visade stark tillväxt under hela 10-talet. Både vakanser och hyror höll sig kvar på bra nivåer en bit in på 20-talet, kanske något oväntat under pandemin. Låg aktivitet och stor osäkerhet under och efter pandemin medförde att många beslut om lokaler sköts på framtiden. Flera mätningar vittnar nu om att omsättningen åter ökar och att vi inom vissa områden ser ökande vakanser. Detta påverkas självfallet av konjunkturen, men en underliggande drivkraft är också ändrade lokalbehov till följd av nya arbetssätt. En aktuell mätning från CityMark visar att vakanserna ökar mest i innerstaden, exklusive CBD, och i Söderort. Lokalmarknaden i innerstaden visar nu den högsta omsättningen på 10 år. Det är också stora skillnader i vakan mellan A- och B-lägen utanför tull. Hyresgästerna söker sig till

INVESTERINGSVOLYM



Mål: 2,5 Mdkr per år över en konjunkturcykel

bättre produkter i bättre lägen och en del minskar sin förhyrda area.

Tillsammans med hyresgästerna arbetar vår organisation med att hitta smarta lösningar för att möta de långsiktiga lokalbehoven, både avseende kostnad och miljöpåverkan. Det kan ibland leda till minskade förhyrningar och ökad flexibilitet, som till exempel kan innebära en större andel gemensamma faciliteter som man delar med andra hyresgäster såsom konferens- och friskvårdsytor. Då kan hyrorna per kvm behållas eller till och med fortsätta öka, samtidigt som hyresgästerna får en lägre årskostnad och lokaler som stödjer verksamheten. I dessa processer är vårt geografiskt koncentrerade bestånd och lokalkännedom en stor fördel. Våra fastigheter ligger också i lägen som stödjer nya arbetssätt och resvanor.

Inflationen bidrar i det korta perspektivet till ökade hyresintäkter. Det är dock inte givet att marknadshyrorna följer efter. Under ganska många år av stadig hyrestillväxt och låg inflation har marknadshyrorna legat högre än utgående hyror. Nu hamnar vi i ett läge där det ibland kan vara tvärtom. Detta är inget nytt, men det var ganska många år sedan vi sist stod i en sådan situation.

Det är glädjande att allt fler lokalsökande företag har ett seriöst intresse för hållbarhetsfrågor. Fabeges initiativ för återbruk väcker nyfikenhet, och våra nyckeltal för energianvändning och klimatavtryck imponerar. Under kvartalet tog vi ett viktigt steg närmare vårt mål om att vara klimatneutrala till 2030. Vi tecknade ett avtal med Stockholm Exergi som handlar om infångning av biogen koldioxid kallat bio-CCS (bio energy with carbon capture and storage) och framtida köp av minusutsläpp. Avtalet är ett komplement till vårt

framgångsrika arbete med energi-effektivisering. Vi fortsätter att skilja på ”goda kostnader”, som leder till intäkter, och på ”dåliga kostnader”, som är att ”kasta pengarna i sjön”. Att fortsatt ligga i framkant gällande hållbarhet är definitivt goda kostnader.

Våra nybyggnadsprojekt fortsätter och det skall bli en glädje att under 2024 och 2025 hälsa Operan och Dramaten och Alfa Laval välkomna till Flemingsberg samt JM och Randstad med flera till Haga Norra.

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra går mot färdigställande. Av totalt 418 lägenheter har nu 388 sålts, varav 18 stycken under 2023. Birger Bostad har i början av året färdigställt och slutavräknat ett par projekt och haft ett stort antal inflyttningar i de övriga projekten. I Riksten har 11 bostäder sålts och försäljningsgraden för brf-projekt i produktion är 91 procent.

Jag är också stolt över att vi avancerar till plats 20 bland Sveriges Bästa Arbetsplatser™ för medelstora organisationer i Great Place To Works årliga medarbetarundersökning. Liksom vid tidigare års undersökningar har vi förbättrat vårt resultat ytterligare, vilket är ett fint bevis på det värdegrundsarbete som bedrivs i den dagliga verksamheten. Allt samman-tagat tycker hela 98 procent av medarbetarna att Fabege är en mycket bra arbetsplats. Att vi är ett team med en stark företagskultur är viktigt för att vi ska kunna leverera värde till våra intressenter.

Stefan Dahlbo, VD
26 april 2023

Resultat jan-mar 2023¹

Periodens resultat efter skatt uppgick till -1 584 Mkr (2 782) motsvarande -5:04 kr per aktie (8:69). Periodens resultat före skatt uppgick till -1 977 Mkr (3 495). Högre räntekostnader och negativa värdeförändringar i fastighetsportföljen och derivatportföljen under första kvartalet innebar att resultatet före skatt minskade i jämförelse med samma period föregående år.

FÖRSTA KVARTALET I KORTHET

- Stockholmsmarknaden generellt visade under första kvartalet relativt stabila hyresnivåer, men ökande omsättning och något ökade vakanser.
- Nyuthyrningen uppgick till 48 Mkr (61).
- Nettouthyrningen uppgick till -12 Mkr (8) efter ett par större uppsägningar.
- Hyresintäkterna uppgick till 829 Mkr (762).
- Överskottsgraden uppgick till 72 procent (73).
- Omsättning bostadsutveckling uppgick till 187 Mkr (7) och bruttoresultat uppgick till 22 Mkr (-7).
- Räntenettot uppgick till -221 Mkr (-127).
- Förvaltningsresultatet uppgick till 351 Mkr (381).
- Orealiserade värdeförändringar i fastighetsportföljen uppgick till -2 110 Mkr (2 159) varav projekt 493 Mkr (225).
- Orealiserade värdeförändringar i derivatportföljen uppgick till -217 Mkr (881).
- Kvartalets resultat efter skatt uppgick till -1 584 Mkr (2 782).

HYRESINTÄKTER OCH DRIFTOÖVERSKOTT

Hyresintäkterna ökade till 829 Mkr (762) och driftöverskottet uppgick till 598 Mkr (554). I identiskt bestånd ökade intäkterna med cirka 8 procent (8). Intäktsökningen var främst hänförlig till indexhöjningen som trädde i kraft vid årsskiftet. Andra större förändringar avsåg ökad intäkt till följd av Conventums inflyttning i Bocken 39 medan Skatteverkets avflyttning från Nöten 4 den 31 mars 2022 innebar en negativ effekt. Ökningen av fastighetskostnader avsåg främst ökade kostnader för snöröjning och el. Driftöverskottet i identiskt bestånd ökade med cirka 8 procent (9). Överskottsgraden uppgick till 72 procent (73).

RESULTAT BOSTADSUTVECKLING

Omsättning bostadsutveckling uppgick under perioden till 187 Mkr (7). Kostnader för bostadsutveckling uppgick till -165 Mkr (-14), varav administrativa kostnader -5 Mkr (-8). Bruttoresultatet uppgick därmed till 22 Mkr (-7). Resultatavräkning sker i samband med etappvis inflyttning eller vid färdigställande. Under perioden har två projekt färdigställts och slutavräknats, ett i Landskrona och ett i Sigtuna. Ytterligare två projekt har delavräknats. Resultatavräkning i delägda projekt redovisas på raden för resultatandelar i intressebolag.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnader för central administration uppgick till -26 Mkr (-25).

FINANSNETTOT

Räntenettot uppgick till -221 Mkr (-127). Snitträntan ökade successivt under kvartalet i takt med att Riksbankens höjning av styrräntan fått effekt på marknadsräntan, dvs stibor. Snitträntan per 31 mars uppgick till 2,75 procent (2,39 vid årsskiftet). Tomträttsavgälder uppgick till -12 Mkr (-11).

RESULTATANDELAR I INTRESSEBOLAG

Resultatandelar i intressebolag uppgick till -10 Mkr (-3) och avsåg huvudsakligen tillskott till Arenabolaget.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER

Värderingen av fastighetsbeståndet följer en väl etablerad process. Hela fastighetsbeståndet externvärderas minst en gång per år. Under första kvartalet externvärderades 47 procent av portföljen och resterande fastigheter internvärderades med utgångspunkt i senaste externa värdering. Det samlade marknadsvärdet uppgick vid periodens slut till 85,0 Mdkr (86,3). Orealiserade värdeförändringar uppgick till -2 110 Mkr (2 159). Det genomsnittliga avkastningskravet ökade med 0,12 procentenheter till 4,11 procent (3,99). De ökade avkastningskraven var en följd av det högre ränteläget. I värderingarna motverkades det till del av ökade hyresnivåer till följd av högre inflationsantaganden.

SKATT

Periodens skattekostnad uppgick till 393 Mkr (-713) och avsåg uppskjuten skatt. 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

Segmentet Förvaltning genererade ett driftöverskott om 570 Mkr (531) motsvarande 74 procents överskottsgrad (76). Ut-hyrningsgraden uppgick till 90 procent (89). Förvaltningsresultatet uppgick till 342 Mkr (390). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -1 609 Mkr (1 934).

Segmentet Förädlings genererade ett driftöverskott om 27 Mkr (15) motsvarande en överskottsgrad på 55 procent (33). Förvaltningsresultatet uppgick till 5 Mkr (0). Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till -269 Mkr (117).

I segmentet Projekt redovisades realiserade värdeförändringar om -224 Mkr (108). Projektvinster möttes av nedskrivning till följd av ökade avkastningskrav vid bedömning av slutvärdet i projektfastigheterna.

Segmentet Bostad genererade ett bruttoresultat avseende bostadsutveckling om 22 Mkr (-7). Förvaltningsresultatet

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

FÖRÄNDRING FASTIGHETSVÄRDE, JAN-MAR 2023

Förändring av fastighetsvärde (Mkr)	
Ingående verkligt värde 2023-01-01	86 348
Fastighetsförvärv	57
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	699
Orealiserade värdeförändringar	-2 110
Försäljning, utrangering och övrigt	0
Utgående verkligt värde 2023-03-31	84 994

GENOMSNIITTLIGT AVKASTNINGSKRAV, 2023-03-31

Område	Genomsnittligt avkastningskrav
Stockholms innerstad	3,74%
Solna	4,31%
Hammarby Sjöstad	4,22%
Flemingsberg	5,09%
Övriga marknader	4,92%
Genomsnittlig avkastning	4,11%

uppgick till 15 Mkr (-8). Orealiserade värde-förändringar uppgick till -8 Mkr (0). Mer information om segments-fördelningen framgår av segments-rapporten och av segmentsnoten på sidorna 10 och 23.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 43 175 Mkr (45 514) och soliditeten till 48 procent (49). Beslutad ej utbetald utdelning om 755 Mkr har minskat eget kapital. Eget kapital per aktie hänförligt till moderbolagets aktieägare uppgick till 137 kr (145). EPRA NRV uppgick till 166 kr per aktie (173).

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 mars 2023 uppgick det totala fastighetsvärdet till 85,0 Mdkr (86,3).

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Avser pågående projekt i egen regi samt exploateringsfastigheter för framtida produktion inom Birger Bostad. Värdet uppgick per kvartalsskiftet till 795 Mkr (892) varav pågående produktion 466 Mkr och exploateringsfastigheter för kommande utveckling 329 Mkr.

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital uppgick till 341 Mkr (383). Förändring av rörelsekapitalet påverkade kassaflödet med 112 Mkr (220). Investeringsverksamheten påverkade kassaflödet med -778 Mkr (-478), samtidigt som kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 320 Mkr (-59). I investeringsverksamheten drivs kassaflödet av fastighetstransaktioner samt av projekt. Sammantaget minskade likvida medel med 5 Mkr (66) under perioden.

NY UTHYRNING I KVARTER 1, HAGA NORRA

Fabege och Randstad har tecknat avtal om drygt 3 200 kvm i kontorsprojektet Kvarter 1, Haga Norra. Avtalet är på sju år och inflyttning planeras till den 1 mars 2025. Kvarter 1 omfattar 27 000 kvm och uthyrningsgraden i projektet uppgår till 41 procent efter uthyrningar till SATS, JM och Randstad.

Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE på nivån excellent.

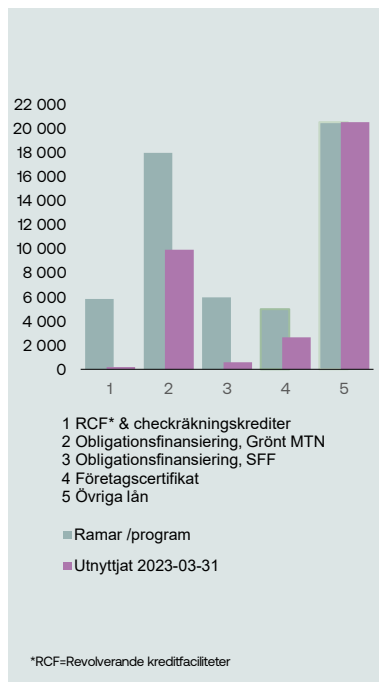
I Arenastadens nya stadskvarter Haga Norra skapar vi 70 000 kvm kommersiella lokaler och 1 000 nya bostäder.



Finansiering

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

FÖRDELNING FINANSIERINGSKÄLLOR



100%

Grön finansiering
31 mars 2023

Moody's Rating

Baa2

negativ outlook

Reviderat i november 2022

FINANSIERING

Fabege 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.

Kvartalet inleddes med en viss stabilisering av de finansiella marknaderna vilket möjliggjorde att vi kunde nyttja den längre kapitalmarknaden genom att emittera en icke säkerställd obligation om 250 Mdkr. Därefter spred sig en bankoro över Europa och Sverige efter att några mindre amerikanska banker fått problem. Det ledde till att volatiliteten steg igen och att de längre marknadsräntorna sjönk. Den korta räntan fortsatte dock att stiga med utsikterna om att Riksbanken fortsätter höja styrräntan. Den kraftigt stigande räntan innebär ökade räntekostnader för Fabege men som till viss del dämpas av att en stor del är säkrat med hjälp av derivat.

Den totala finansieringen ökade under kvartalet med 635 Mdkr och utgjordes av finansiering via kapitalmarknaden om 13,2 Mdkr och via bankmarknaden om 20,8 Mdkr.

Andelen kapitalmarknadsfinansiering minskade något efter att de lånelöften som kontrakterades innan årsskiftet betalades ut och delvis användes till att återbetala förfall i både certifikat- och obligationsmarknaden. Lånelöften och outnyttjade kreditfaciliteter, inklusive backup-faciliteten för certifikatsprogrammet, uppgick till 5,7 Mdkr.

Fabeges räntebindningstid uppgick per kvartalsskiftet till 2,5 år. Derivatportföljen bestod av ränteswapar om totalt 19 650 Mdkr, 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 29 Mdkr, vilka huvudsakligen avsåg periodiserade uppläggningskostnader för kreditavtal samt kostnader för obligations- och certifikatsprogram. Under perioden har räntor om totalt 7 Mdkr (6) avseende projektfastigheter aktiverats.

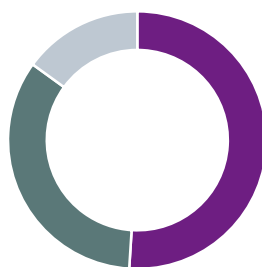
Fabege har en stark tilltro till finansmarknadens möjlighet att bidra till ett mer hållbart samhälle och vill vara en aktiv part i dess omvandling mot ett större ansvarstagande. 100 procent av låneportföljen klassas som grön.

FINANSIERING, 2023-03-31

	2023-03-31	2022-12-31
Räntebärande skulder, Mkr	33 976	33 341
varav utestående MTN, Mkr	9 950	10 700
varav utestående SFF, Mkr	600	600
varav utestående certifikat, Mkr	2 665	2 767
Outnyttjande kreditlöften, Mkr ¹	5 660	7 260
Kapitalbindning, år	4,5	4,7
Räntebindning, år	2,5	2,7
Räntebindning, andel av portföljen, %	61	65
Derivat marknadsvärde, Mkr	1 472	1 689
Genomsnittlig räntekostnad inkl löften, %	2,75	2,39
Genomsnittlig räntekostnad exkl löften, %	2,67	2,31
Ej pantsatta tillgångar, %	39,3	45,2
Belåningsgrad, %	39,6	38,2

¹ Inkluderat kreditlöfte avsett för företagscertifikat

KAPITALFÖRSÖRJNING



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

SÄKERHETSFÖRDELNING



- Pantsatta tillgångar 61%
- Ej pantsatta tillgångar 39%

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, 2023-03-31

	Belopp, Mkr	Snittränta,%	Andel,%
< 1 år	15 164	4,81*	45
1-2 år	2 986	0,72	9
2-3 år	2 000	0,96	6
3-4 år	4 150	0,97	12
4-5 år	2 914	1,28	9
5-6 år	2 962	1,37	9
6-7 år	2 000	0,44	6
7-8 år	400	0,60	1
8-9 år	900	0,72	3
9-10 år	500	0,81	1
11 år	0	0,00	0
Totalt	33 976	2,67	100

* I snitträntan för perioden <1år ingår marginalen för den rörliga delen av skuldportföljen. Här ingår även den rörliga delen av ränteswaparna vilka dock ej inkluderar någon kreditmarginal då dessa handlas utan marginal.

LÅNEFÖRFALLOSTRUKTUR, 2023-03-31

	Kreditavtal, Mkr	Utnyttjat, Mkr
Certifikatprogram	2 665	2 665
< 1 år	4 379	3 119
1-2 år	11 298	8 398
2-3 år	4 905	3 405
3-4 år	4 950	4 950
4-5 år	0	0
5-10 år	7 776	7 776
10-15 år	2 477	2 477
15-20 år	1 186	1 186
Totalt	39 636	33 976

GRÖN FINANSIERING, 2023-03-31

	Kreditramar	Utestående lån och obligationer
Gröna MTN-obligationer, Mkr	9 950	9 950
Gröna obligationer via SFF, Mkr	600	600
Gröna företagscertifikat, Mkr	2 665	2 665
Gröna lån, övriga, Mkr	26 421	20 761
Total grön finansiering, Mkr	39 636	33 976
Andel grön finansiering, %	100	100
Totalt grönt låneutrymme, Mkr	49 468	
varav fritt grönt låneutrymme, Mkr	13 080	

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 klimattförändringar 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.fabega.se/gronfinansiering, där även investerarrapporterna finns att tillgå.

Verksamheten jan-mar 2023¹

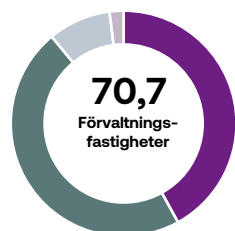
Stockholmsmarknaden generellt visade under första kvartalet relativt stabila hyresnivåer men ökande omsättning. Nettouthyrningen uppgick till -12 Mkr (8) medan uthyrningsgraden ökade till 90 procent. Projekten fortlöpte enligt plan.

FÖRDELNING AV MARKNADSVÄRDE, 2023-03-31, MDKR

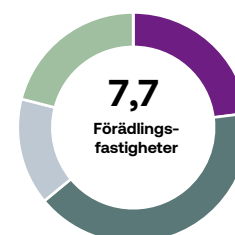
■ Innerstaden ■ Solna
■ Hammarby Sjöstad ■ Flemingsberg
■ Övriga marknader



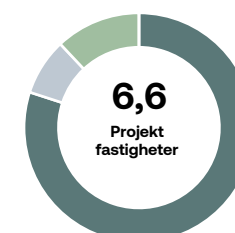
■ 37% ■ 49% ■ 10% ■ 3% ■ 1%



■ 42% ■ 47% ■ 9% ■ 0% ■ 2%



■ 23% ■ 41% ■ 15% ■ 21% ■ 0%



■ 0% ■ 80% ■ 8% ■ 12% ■ 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 mars 2023 ägde Fabege 102 fastigheter med ett samlat hyresvärde om 3,9 Mdkr, en uthyrbar yta om 1,3 miljoner kvm och ett bokfört värde om 85,0 Mdkr varav förädlings- och projektfastigheter 14,3 Mdkr.

UTHYRNINGSGRAD

Den ekonomiska uthyrningsgraden i förvaltningsportföljen uppgick vid periodens slut till 90 procent (89). Större vakanser avser främst tre fastigheter i Solna Business Park. Avtalade in- och avflyttningar i förvaltningsportföljen förväntas bidra med ytterligare 63 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 146 tkvm är uthyrda till en löpande årshyra om 214 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 38 procent.

NETTOUTHYRNING

Under perioden tecknades 8 (36) nya avtal till ett samlat hyresvärde om 48 Mkr (61) varav 100 procent (93) av ytan avsåg gröna hyresavtal. Uppsägningar uppgick till -60 Mkr (-53). Nettouthyrningen uppgick till -12 Mkr (8). Hyreskontrakt om 34 Mkr (20) omförhandlades med en genomsnittlig minskning av hyresvärdet med 4 procent (ökning 17). Omförhandlingarna avsåg främst butiker. Därtill förlängdes hyreskontrakt om 179 Mkr till oförändrade villkor. Återköpsgraden under perioden uppgick till 76 procent (88).

FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET

I februari förvärvades andra hälften av delägda Klacken 1, en garagefastighet i Råsunda. Vidare avtalades om försäljning av cirka 42 500 kvm bostadsbyggrätter i Huvudsta, Solna till JM. Fastighetsvärdet uppgår till 484 Mkr inklusive erlagt exploateringsbidrag och tillträdesdag var den 4 april 2023. Affären redovisas först i andra kvartalet i samband med frånträdet.

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 699 Mkr (436) i befintliga fastigheter och projekt, varav 416 Mkr (255) avsåg investeringar i projekt- och förädlingsfastigheter. Investerat kapital i förvaltningsportföljen uppgick till 283 Mkr (181) varav en större andel avsåg hyresgäst Anpassningar.

AVSLUTADE PROJEKT

Inga projekt avslutades under perioden.

STÖRRE PÅGÅENDE PROJEKT

Nybyggnation av lokaler för Operan och Dramaten på fastigheten Regulatortorn 4, Flemingsberg fortlöper enligt plan. Grundläggningen är klar och arbeten med stommontage pågår. Investeringen beräknas uppgå till 465 Mkr och fastigheten ska stå klar för inflyttning i juni 2024. Fastigheten certifieras enligt BREEAM-SE, very good.

Nybyggnation av 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 42 procent efter uthyrningen till Randstad. 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.

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-mars 2022 och för balansposter per 31 december 2022.

TOTALA INVESTERINGAR, JAN-MAR 2023

Totala investeringar, Mkr	
Investeringar i förvaltningsportföljen	283
Investeringar i förädlingsfastigheter	28
Investeringar i projektfastigheter	388
Totala investeringar	699

FASTIGHETSFÖRÄRV, JAN-MAR 2023

Fastighets- namn	Område	Kategori	Uthyr- ningsbar yta, kvm
Kvartal 1			
Klacken 2 (50%)	Råsunda	Garage	0
Totalt			

Uppförande av parkeringshus på fastigheten Semaforen 1, Arenastaden löper på med montering av stomme och fasad. Investeringen beräknas uppgå till 330 Mkr. Projektet beräknas ge ett negativt resultat på ca -130 Mkr men löser en parkeringsskuld vilket inneburit kostnadsbesparingar i andra intilliggande projekt.

I Flemingsberg fortgår projektet i Separatoren 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 och stomarbeten har påbörjats. Investeringen beräknas uppgå till 1 060 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 hyresgäst Anpassningar som dock utförs först i samband med att tecknande av hyresavtal.

Hyresgäst Anpassningen för Convendum i Hägern Mindre 7, Drottninggatan, pågår med planerat tillträde i juni 2023. Investeringen uppgår till 88 Mkr.

Vidare har bashusinvestering i fastigheten Påsen 1, Hammarby Sjöstad påbörjats. Hela investeringen beräknas uppgå till totalt 376 Mkr inklusive investeringar för hyresgäst Anpassningar som dock utförs först i samband med tecknande av hyresavtal.

PROJEKTKOSTNADER

Leveranskapaciteten är nu åter på normal nivå och byggindex har minskat något sedan toppnivån. Vissa produktgrupper såsom tex prefab, trä och stål har haft en större nedgång under den senaste tiden, medan andra, tex installationer, gips-arbeten och målning fortfarande ligger

högt med en viss prisökning.

Marknadssignalerna med en stor press på bland annat bostadsbyggandet gör dock att vi tror på en prispress framöver och vi ser ett större intresse gällande att lämna pris och konkurrera om våra uppdrag. Det högre ränteläget innebar också att projektkalkylerna räknats upp med bedömd aktiverad räntekostnad under projekttiden.

BIRGER BOSTAD

Birger Bostads projektportfölj omfattar 24 projekt varav 7 drivs i pågående produktion med en bedömd investeringsvolym om ca 900 Mkr. Under första kvartalet färdigställdes och slutavräknades två projekt, brf Vårbruket i Landskrona och brf Slottsträdgården i Steninge Slottsby, Sigtuna. Vidare delavräknades resultat motsvarande etappvisa inflyttningar om 22 bostäder i brf Majoren i Riksten, Botkyrka, och 14 bostäder i brf Höstbruket, Landskrona. Inflyttningar har därutöver skett i fyra föreningar som kommer slutavräknas under andra kvartalet. Under första kvartalet såldes 11 bostäder i brf Generalens Allé i Riksten. Försäljningsgraden för brf-projekten i pågående produktion uppick per 31 mars till 91 procent.

BOSTADSUTVECKLING I JOINT VENTURES

Bostadsprojektet i samarbete med Brabo i Haga Norra är i stort sett färdigställt. Projektet omfattar 418 lägenheter som produceras i en 3D-fastighetsbildning med fyra BRF:er ovanpå den anläggning som Fabège uppfört åt Bilia. De sista lägenheterna färdigställdes för inflyttning under första kvartalet 2023. Totalt har 388 lägenheter sålts varav 369 lägenheter har tillträtts av bostadsrättsinnehavarna. JV-projektet redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Resultatavräkning sker i samband med att projekten avslutas när de sista lägenheterna sålts.

PÅGÅENDE PROJEKT >50 MKR, 2023-03-31

Fastighets-beteckning	Kategori	Område	Färdigställt	Uthyrningsbar yta kvm	Uthyrningsgrad % yta ¹	Hyresvärde ²	Bokfört värde Mkr	Beräknad invest-	Varav upp-arbetat Mkr
Nöten 4	Kontor	Solna Strand	Q2-2024	53 400	0%	130	1 834	770	142
Regulatoren 4	Verkstäder mm	Flemingsberg	Q2-2024	11 900	100%	24	231	465	174
Ackordet 1	Kontor	Haga Norra	Q3-2024	27 000	42%	94	937	1 390	553
Separatoren 1	Kontor	Flemingsberg	Q2-2025	23 400	91%	59	314	1 060	211
Semaphore 1	Parkering	Arenastaden	Q4-2023	18 000	0%	15	68	330	202
Påsen 1	Kontor	Hammarby Sjöstad	Q4-2024	11 000	0%	38	491	376	46
Hägern Mindre 7 ³⁾	Kontor	City	Q3-2023	5 100	100%	44	824	88	44
Summa				149 800	38%	404	4 699	4 479	1 372
Övriga Mark- och projektfastigheter							2 734		
Övriga Förädlingsfastigheter							7 707		
Totalt Projekt-, mark- och förädlingsfastigheter							15 140		

¹ Operativ uthyrningsgrad per 2023-03-31 exklusive parkeringshuset Semaphore 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 mars 2023.
³ Fastigheten Hägern Mindre 7 är klassad som en förvaltningsfastighet i Fabeges segmentsredovisning.

BYGGRÄTTER, 2023-03-31

Kommersiella byggrätter				Bostadsbyggrätter			
Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm	Område	Kvm BTA	Laga kraft, %	Bokfört värde, kr/kvm
Innerstaden	33 650	13	9 300	Innerstaden	3 560	0	0
Solna	349 200	19	6 800	Solna	252 000	54	10 600
Hammarby Sjöstad	69 700	45	3 300	Hammarby Sjöstad	6 200	69	5 400
Flemingsberg	264 900	6	4 800	Flemingsberg	273 500	0	5 500
Birger Bostad	7 100	100	1 500	Birger Bostad	121 900	83	5 000
Övriga	20 000	1	14 300	Övriga	-	-	-
Summa	744 550	18	6 300	Summa	657 160	37	7 300

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 avyttrats med frånträde i april 2023.

FASTIGHETSBESTÅNDET, 2023-03-31

Fastighetsinnehav	Antal fastigheter	Uthyrbar yta tkvm	Marknadsvärde Mkr	Hyresvärde ² Mkr	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Förvaltningsfastigheter ¹	62	1 004	70 678	3 562	90
Förädlingsfastigheter ¹	18	236	7 707	401	-
Mark och projektfastigheter ¹	22	63	6 609	6	-
Summa	102	1 303	84 994	3 969	-
Varav Innerstaden	27	326	31 558	1 523	90
Varav Solna	53	729	41 638	1 894	90
Varav Hammarby Sjöstad	10	138	8 274	417	95
Varav Flemingsberg	8	70	2 446	74	-
Varav Övriga	4	40	1 078	61	93
Summa	102	1 303	84 994	3 969	90

¹ Se vidare under definitioner. ² I hyresvärdet är tidsbegränsade avdrag om cirka 153 Mkr (i löpande årligt hyresvärde per 31 mars 2023) ej avräknad. Ekonomisk uthyrningsgrad avser förvaltningsfastigheter.

SEGMENTSRAPPORTERING I SAMMANDRAG

	2023 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-mar
	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt	Förvaltning	Förädling	Projekt	Birger Bostad	Totalt
Belopp i Mkr										
Hyresintäkter	770	53	3	3	829	701	45	16	0	762
Omsättning bostadsutveckling	-	-	-	187	187	-	-	-	7	7
Summa nettoomsättning	770	53	3	190	1 016	701	45	16	7	769
Fastighetskostnader	-200	-23	-7	-1	-231	-170	-30	-8	0	-208
Kostnader bostadsutveckling	-	-	-	-165	-165	-	-	-	-14	-14
Bruttoresultat	570	30	-4	24	620	531	15	8	-7	547
Varav driftöverskott fastighetsförvaltning	570	30	-4	2	598	531	15	8	0	554
Överskottsgrad, %	74%	57%	-133%	67%	72%	76%	33%	50%		73%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	-	-	-	22	22	-	-	-	-7	-7
Central administration	-22	-2	-2	-	-26	-21	-3	-1	-	-25
Räntenetto	-184	-20	-8	-9	-221	-108	-13	-6	-1	-128
Tomträttsavgäld	-12	-	-	-	-12	-9	-	-2	-	-11
Resultatandelar i intressebolag	-10	-	-	-	-10	-3	0	0	0	-3
Förvaltningsresultat	342	8	-14	15	351	390	-1	1	-8	380
Realiserade värdeförändr. fastigheter	-	-	-	-	0	0	0	74	-	74
Orealiserade värdeförändr. fastigheter	-1 609	-269	-224	-8	-2 110	1 934	117	108	-	2 159
Resultat före skatt per segment	-1 267	-261	-238	7	-1 759	2 324	116	183	-8	2 613
Värdeförändr. räntederivat & aktier					-218					881
Resultat före skatt					-1 977					3 494
Marknadsvärde fastigheter	70 423	7 707	6 609	255	84 994	71 219	8 409	6 117	251	85 996
Projekt & exploateringsfastigheter	-	-	-	795	795	-	-	-	875	875
Uthyrningsgrad, %	90	-	-	-	-	89	-	-	-	-

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 per BTA

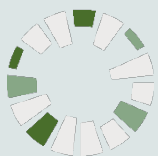
73 kWh/kvm

Genomsnittlig energianvändning 2022

GRESB 2022

I 2022 hållbarhetsranking av GRESB nådde Fabege 94 poäng av 100.

Medelbetyget var 74 poäng.



GRESB
★★★★★ 2022

Mål & strategi

STADSUTVECKLING

Vi arbetar utifrån ett helhetsperspektiv för att stärka våra stadsdelar som upplevelsebaserade mötesplatser där hälsa, bekvämlighet, trygghet och trivsel får ett stort utrymme. Med inflytande över allt från energisystem till hållbart resande kan vi samtidigt bidra till minskade klimatavtryck. En stor andel av våra kunder väljer att åka kollektivt, men vi ser också en ökad efterfrågan på såväl parkeringsytor som möjlighet att ladda sin elbil. Därför installerar vi kontinuerligt laddplatser för elbilar i både fastigheter och gatumiljöer. Redan idag erbjuder vi över 1 200 laddpunkter, men för att möta behoven har vi under kvartalet påbörjat en ambitiös utbyggnad med målet att dubblera antalet under år 2023.

Inom social hållbarhet fortsätter arbetet inom BID Flemingsberg och det aktiva bidraget till lokalt jobbskapande genom TalangAkademin. I genomförda upphandlingar under kvartalet baseras kravställningen på efterlevnad av Fabeges uppförandekod samt en klausul i förfrågningsunderlaget som uppmuntrar leverantörer att ta emot praktikanter från TalangAkademin.

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. Under kvartalet har vi arbetat i enlighet med första delmålet på resan mot 2030:

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

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 genomsnittliga energianvändning är 73 kWh/kvm (ackumulerat 2022 års utfall). Målsättningen är en genomsnittlig energianvändning på 70 kWh/kvm 2025. 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. Arbetet har lett till en energibesparing om 4 procent (1 kWh) i förvaltningsbeståndet jämfört med första 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, med ambitionen att nå nivå Excellent och förvaltningsfastigheterna enligt BREEAM In-Use, ambitionsnivå Very Good.

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 4 EU-taxonomin, sid 23.

I årsredovisningen 2022 redovisas 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	758 305	69%
BREEAM-SE	13	324 063	30%
BREEAM Bespoke	1	7 364	1%
Miljöbyggnad	1	5 480	1%
Totalt miljöcertifierade fastigheter	65	1 095 211	100%

HÅLLBARHETSNYCKELTAL

	2023, Kv1	2022	2021	Mål
Energiprestanda, kWh/kvm Atemp	24	73	77	Max 70 kWh/kvm Atemp
Andel förnybar energi, %	94	94	95	100
Miljöcertifiering, antal fastigheter	65	63	59	-
Miljöcertifiering, andel av total yta, %	84	84	81	100
Gröna hyresavtal, andel nytecknad yta, %	100	100	96	100
Gröna hyresavtal, andel av total yta, %	91	89	80	100
Grön finansiering, %	100	100	99	100
Nöjda medarbetare, förtroendeindex, %	n/a	87	86	2023 minst 87
GRESB, poäng	n/a	94	93	>90

Av Fabeges 102 fastigheter var 65 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 årskurs 4, 5 & 6.

UTBILDNING

Under kvartalet har Fabeges styrelse haft en fördjupad genomgång av hållbarhetsfrågorna utifrån strategi och affärsmodell. Hållbarhetsstrategi och målområden diskuterades samt aktuella verktyg för hållbarhetsutmaningar och möjligheter.

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	675	47,9%	39,8%
0	0	47,6%	40,0%
-1	-675	47,3%	40,2%

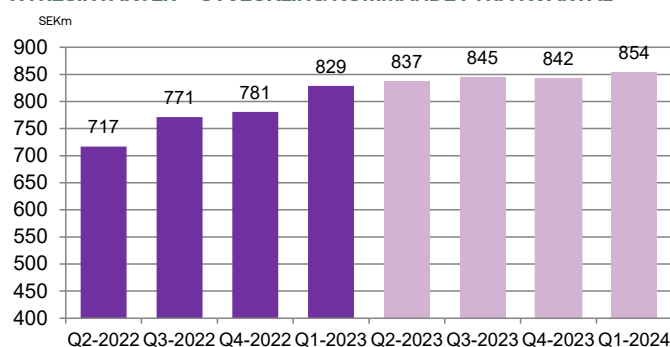
Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter. I tabellen visas effekten av 1 procents värdeförändring efter avdrag för uppskjuten skatt.

KÄNSLIGHETSANALYS KASSAFLÖDE OCH RESULTAT

	Förändring	Effekt, Mkr
Hysesintäkter, totalt	1%	31,2
Hysesnivå, kommersiella intäkter	1%	30,8
Ekonomisk uthyrningsgrad	1%-enhet	35,0
Fastighetskostnader	1%	-8,2
Räntekostnader, rullande 12 månader ¹	1%-enhet	123,1
Räntekostnader längre perspektiv	1%-enhet	339,8

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

HYRESINTÄKTER – 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 kontraktspportfölj per bokslutsdagen.

PERSONAL

Vid periodens slut var 230 personer (217) anställda i koncernen.



MODERBOLAGET

Omsättningen uppgick under perioden till 124 Mkr (81) och resultatet före bokslutsdispositioner och skatt till -363 Mkr (768). Nettoinvesteringar i fastigheter, inventarier och andelar uppgick till 1 Mkr (0).

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

I början av april frånträdde 42 500 kvm bostadsbyggrätter i Huvudsta, Solna till JM i enlighet med tidigare kommunicerad affär.

FÖRFALLOSTRUKTUR HYRESAVTAL

Förfall, år	Antal hyresavtal	Årshyra, Mkr	Andel, %
2023 ¹	488	590	17%
2024 ¹	354	378	11%
2025	230	497	15%
2026 ¹	243	507	15%
2027	76	345	10%
2028+	87	934	27%
Kommersiellt	1 478	3 252	95%
Bostadsavtal	209	22	1%
Garage- och parkering	680	137	4%
Totalt	2 367	3 412	100%

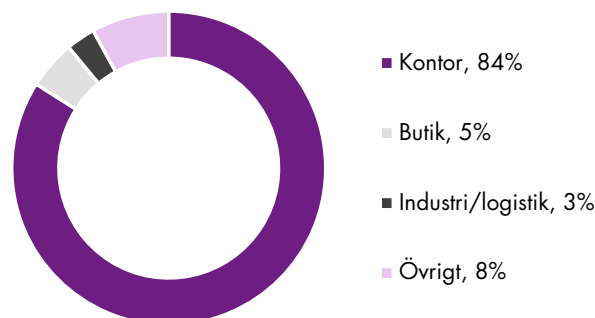
¹Varav drygt 380 mkr redan är omförhandlade då gällande avtalen löper ut.

STÖRSTA KUNDERNA

	Andel ¹ , %	Löper till år
Skandinaviska Enskilda Banken AB	7,0%	2037
ICA Fastigheter AB	4,1%	2030
Telia Sverige AB	3,8%	2031
Tieto Sweden AB	2,9%	2029
Convendum Stockholm City AB	2,3%	2034
Carnegie Investment Bank AB	2,1%	2027
Swedbank AB	2,1%	2029
Migrationsverket	1,9%	2028
Bilia AB	1,8%	2041
Statens Skolverk	1,6%	2024
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 2022 (sidorna 67–76).

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 2022. 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 2022 (sidorna 67–76).

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.

Fortsatt hög inflation och oro på de finansiella marknaderna ökar risken för stigande marknadsräntor och avkastningskrav på fastighetsinvesteringar. Inflationen påverkar också priser på tex byggmaterial därmed kalkylerna i potentiella nya projekt.

Inga väsentliga förändringar i bolagets bedömning av risker utöver ovanstående har skett efter publiceringen av årsredovisningen 2022.

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 hög med ökad omsättning men fortsatt stabila hyresnivåer. Uthyrningar görs fortsatt på bra nivåer men indexuppräknningen från årsskiftet förväntas begränsa framtida potential vid omförhandlingar inte minst när det gäller butiker.

På obligationsmarknaden finns kapital tillgängligt och priserna har i inledningen av året förbättrats men 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 61 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 kvalitet i Stockholm.

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

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

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

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

Nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2023 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 26 april 2023

Stefan Dahlbo

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer

Fabegeaktien

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

ÄGARE*

Den 31 mars 2023 hade Fabege totalt 45 100 kända aktieägare varav 64,2 procent svenskt ägande. De 15 största ägarna kontrollerar 46,9 procent av kapitalet.

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.

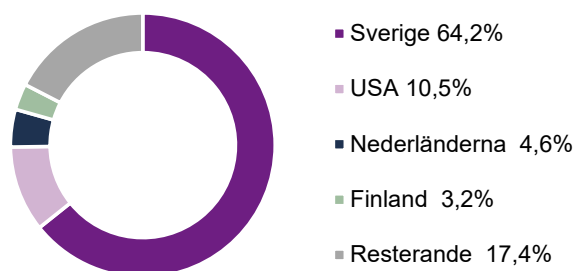
FÖRVÄRV OCH ÖVERLÅTELSE AV EGNA AKTIER*

Årsstämman 2023 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 mars 2023 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.

AKTIEFÖRDELNING

	2023-03-31	2022-03-31
Antal ägare	45 100	46 194
Antal utländska ägare	984	1 028
Utländska ägande, %	35,8	38,2
Fondägande, %	33,3	32,4
Insynsyäggande, %	15,9	15,9

LANDSFÖRDELNING



STÖRSTA ÄGARE, 2023-03-31

	Antal aktier*	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Backahill AB	52 108 718	15,75	16,56
Länsförsäkringar Fonder	12 750 470	3,85	4,05
Black Rock	10 508 058	3,18	3,34
Handelsbanken Fonder	10 427 505	3,15	3,31
Vanguard	10 128 743	3,06	3,22
Nordea Fonder	9 943 680	3,01	3,16
E.N.A City Aktiebolag	6 924 796	2,09	2,20
APG Asset Management	6 477 799	1,96	2,06
Norges Bank	6 466 230	1,95	2,06
Folksam	6 391 823	1,93	2,03
Tredje AP-fonden	5 820 778	1,76	1,85
Mats Qwiberg med maka	5 702 264	1,72	1,81
AFA Försäkring	4 845 978	1,47	1,54
Swedbank Robur Fonder	3 333 365	1,01	1,06
AMF Pension & Fonder	3 307 852	1,00	1,05
Totalt 15 största aktieägare	155 138 059	46,89	49,30
Totalt antal utestående aktier	314 577 096	95,10	100
Innehav av egna aktier	16 206 048	4,90	-
Totalt antal registrerade aktier	330 783 144	100	100

OMSÄTTNING & HANDEL, JAN-MAR 2023

	Fabege
Högsta kurs, kr	109,4
Lägst kurs, kr	73,4
VWAP, kr	90,2
Daglig snittomsättning, kr	91 237 247
Antal omsatta aktier, st	64 758 808
Snitt antal avslut, st	2 419
Antal avslut, st	154 837
Snittvärde per avslut, kr	37 712
Dagomsättning rel. börsvärde, %	0,31

*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	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec	Rullande 12 mån apr-mar
Hyresintäkter ¹	829	762	3 032	3 099
Omsättning bostadsutveckling	187	7	295	475
Nettoomsättning	1 016	769	3 327	3 574
Fastighetskostnader	-231	-208	-792	-815
Kostnader bostadsutveckling	-165	-14	-374	-525
Bruttoresultat	620	547	2 161	2 234
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning -Driftöverskott	598	554	2 240	2 284
Överskottsgrad, %	72%	73%	74%	74%
varav bruttoresultat bostadsutveckling	22	-7	-79	-50
Central administration	-26	-25	-102	-103
Räntenetto	-221	-127	-612	-706
Tomträttsavgäld	-12	-11	-42	-43
Resultatandelar i intressebolag	-10	-3	-32	-39
Förvaltningsresultat	351	381	1 373	1 343
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	74	74	0
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-2 110	2 159	-233	-4 502
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-217	881	1 753	655
Värdeförändringar aktier	-1	0	-3	-4
Resultat före skatt	-1 977	3 495	2 964	-2 508
Aktuell skatt	0	0	-3	-3
Uppskjuten skatt	393	-713	-585	521
Periodens/Årets resultat	-1 584	2 782	2 376	-1 990
Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet				
Omvärdering av förmånsbestämda pensioner	0	0	25	25
Periodens/Årets totalresultat	-1 584	2 782	2 401	-1 965
Varav hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande	0	0	0	0
Summa totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare	-1 584	2 782	2 401	-1 965
Resultat per aktie, kr	-5.04	8.69	7.49	-6.30
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	318 998	314 577	314 577
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	320 165	317 221	315 824

¹ Vidaredebitering, service- och övriga intäkter utgör 24 Mkr (29) för perioden jan-mar 2023.

² Resultat per aktie är samma före och efter utspädningsseffekt.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2023 31 mar	2022 31 mar	2022 31 dec
Tillgångar			
Goodwill	205	205	205
Fastigheter	84 994	85 996	86 348
Nyttjanderättstillgång	1 243	1 092	1 243
Övriga materiella anläggningstillgångar	25	20	25
Derivatinstrument	1 472	817	1 689
Finansiella anläggningstillgångar	490	756	456
Projekt- och exploateringsfastigheter	795	875	892
Övriga omsättningstillgångar	1 333	1 384	1 042
Kortfristiga placeringar	96	95	96
Likvida medel	82	197	87
Summa tillgångar	90 735	91 437	92 083
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	43 175	46 351	45 514
Uppskjuten skatt	9 802	10 317	10 195
Övriga avsättningar	157	197	157
Räntebärande skulder ¹	33 976	30 669	33 341
Leasingskuld	1 243	1 092	1 243
Derivatinstrument	0	1	0
Ej räntebärande skulder	2 382	2 810	1 633
Summa eget kapital och skulder	90 735	91 437	92 083

¹ Varav kortfristiga 3 119 Mkr (2 956).

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 2022-01-01 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 utbetald 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
Periodens resultat			-1 584	-1 584		-1 584
Övrigt totalresultat			0	0		0
Summa totalresultat för perioden			-1 584	-1 584	0	-1 584
TRANSAKTIONER MED ÄGARE						
Återköp av aktier			0	0		0
Beslutad ännu ej utbetald utdelning			-755	-755		-755
Kontantutdelning						0
Summa transaktioner med ägare			-755	-755	0	-755
Eget kapital 2023-03-31 enligt fastställd rapport över finansiell ställning	5 097	3 017	35 061	43 175	0	43 175

Rapport över kassaflödesanalys

Belopp i Mkr	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
Löpande verksamhet			
Bruttoresultat	620	547	2 161
Central administration	-26	-25	-102
Återläggning avskrivningar och nedskrivningar	2	2	88
Erhållen ränta	6	3	16
Erlagd ränta	-261	-144	-674
Betald inkomstskatt	0	0	0
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	341	383	1 489
Förändring av rörelsekapital			
Förändring projekt- och exploateringsfastigheter	98	-54	-152
Förändring av kortfristiga fordringar	-290	-12	646
Förändring av kortfristiga skulder	304	286	9
Summa förändring av rörelsekapital	112	220	503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	453	603	1 992
Investeringsverksamheten			
Förvärv av rörelse nettolikvidpåverkan	0	26	26
Investeringar i ny-, till- och ombyggnationer	-673	-443	-2 214
Förvärv av fastigheter	-57	-144	-1 068
Avyttring av fastigheter	-	-	0
Övriga finansiella anläggningstillgångar	-48	83	24
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-778	-478	-3 232
Finansieringsverksamheten			
Utdelning till aktieägarna	-315	-	-951
Återköp egna aktier	-	-329	-796
Upptagna lån	7 765	4 809	26 095
Amortering av skuld	-7 130	-4 539	-23 152
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	320	-59	1 196
Periodens kassaflöde	-5	66	-44
Likvida medel vid periodens början	87	131	131
Likvida medel vid periodens slut	82	197	87

Koncernen

Nyckeltal

	2023	2022	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Finansiella ¹			
Avkastning på eget kapital, %	-14,3	24,3	5,2
Ränteläckningsgrad, ggr	2,6	4,0	3,4
Soliditet, %	48	51	49
Belåningsgrad fastigheter, %	40	35	38
Skuldkvot, ggr	15,4	14,5	15,6
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7
Aktierelaterade ¹			
Resultat per aktie, kr ²	-5:04	8:69	7:49
Eget kapital per aktie, kr	137	145	145
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:44	1:88	6:29
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	320 165	317 221
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	318 998	314 577
Fastighetsrelaterade			
Antal fastigheter	102	100	102
Fastigheternas bokförda värde, Mkr	84 994	85 996	86 348
Uthyrbar yta, kvm	1 303 000	1 210 000	1 290 000
Projekt & exploateringsfastigheter, Mkr	795	875	892
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	89
Totalavkastning fastigheter, %	-1,7	3,3	2,4
Överskottsgrad, %	72	73	74

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

² Definitionen enligt IFRS.

EPRA nyckeltal

	2023	2022	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
EPRA Earnings (förv.res. efter betald skatt), Mkr	318	337	1 248
EPRA Earnings (EPS), kr/aktie	1:01	1:05	3:94
EPRA NRV (långsiktigt substansvärde), Mkr	52 301	57 128	54 334
EPRA NRV, kr/aktie	166	179	173
EPRA NTA (långsiktigt substansvärde), Mkr	48 722	53 719	50 629
EPRA NTA, kr/aktie	155	168	161
EPRA NDV (substansvärde), Mkr	43 725	47 422	45 623
EPRA NDV, kr/aktie	139	149	145
EPRA Vakansgrad, %	10	11	11

Uppskjuten skatt

	2023	2022	2022
	31 mar	31 mar	31 dec
Uppskjuten skatt hänförlig till:			
- underskottsavdrag, Mkr	-486	-445	-573
- skillnad bokfört värde och skattemässigt värde avseende fastigheter, Mkr	10 005	10 619	10 439
- derivatinstrument, Mkr	303	169	348
- övrigt, Mkr	-20	-26	-19
Nettoskuld uppskjuten skatt, Mkr	9 802	10 317	10 195

Koncernen kvartalsöversikt

Resultaträkning i sammandrag

Belopp i Mkr	2023				2022				2021			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Hyresintäkter	829	781	771	717	762	746	721	715				
Omsättning bostadsutveckling	187	163	104	22	7	62	-	-				
Nettoomsättning	1 016	944	875	739	769	808	721	715				
Fastighetskostnader	-231	-207	-186	-190	-208	-177	-152	-174				
Kostnader bostadsutveckling	-165	-252	-98	-10	-14	-71	-	-				
Bruttoresultat	620	485	591	539	547	560	569	541				
varav bruttoresultat fastighetsförvaltning - Driftöverskott	598	574	585	527	554	569	569	541				
Överskottsgrad	72%	74%	76%	74%	73%	76%	79%	76%				
varav bruttoresultat bostadsutveckling	22	-89	6	12	-7	-9	-	-				
Central administration	-26	-25	-22	-30	-25	-25	-24	-30				
Räntenetto	-221	-189	-159	-137	-127	-130	-124	-122				
Tomträttsavgäld	-12	-12	-11	-10	-11	-9	-9	-9				
Resultatandelar i intressebolag	-10	-24	9	-15	-3	22	-9	-11				
Förvaltningsresultat	351	235	408	347	381	418	404	369				
Realiserade värdeförändringar fastigheter	0	0	0	0	74	0	0	56				
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-2 110	-3 665	253	1 020	2 159	2 165	881	1 025				
Orealiserade värdeförändringar räntederivat	-217	-61	277	657	881	140	124	34				
Värdeförändringar aktier	-1	-3	1	-1	0	0	1	0				
Resultat före skatt	-1 977	-3 494	939	2 023	3 495	2 723	1 411	1 484				
Aktuell skatt	0	-3	0	0	0	0	0	0				
Uppskjuten skatt	393	768	-211	-428	-713	-465	-315	-301				
Periodens resultat	-1 584	-2 729	728	1 595	2 782	2 258	1 096	1 183				

Finansiell ställning i sammandrag

Belopp i Mkr	2023				2022				2021			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Tillgångar												
Goodwill	205	205	205	205	205	205	-	-				
Fastigheter	84 994	86 348	89 373	88 480	85 996	83 257	80 369	78 842				
Nyttjanderättstillgång tomträtt	1 243	1 243	1 090	1 091	1 092	1 092	897	897				
Övriga materiella anläggningstillgångar	25	25	18	19	20	22	21	21				
Derivatinstrument	1 472	1 689	1 750	1 473	817	121	94	57				
Finansiella anläggningstillgångar	490	456	450	757	756	832	1 595	1 529				
Projekt- och exploateringsfastigheter	795	892	957	845	875	821	-	-				
Övriga omsättningstillgångar	1 333	1 042	1 250	1 157	1 384	1 411	449	535				
Kortfristiga placeringar	96	96	95	95	95	96	96	95				
Likvida medel	82	87	114	185	197	131	85	259				
Summa tillgångar	90 735	92 083	95 302	94 307	91 437	87 988	83 605	82 235				
Eget kapital och skulder												
Eget kapital	43 175	45 514	48 232	47 765	46 351	45 174	43 007	41 911				
Uppskjuten skatt	9 802	10 195	10 957	10 748	10 317	9 603	9 135	8 821				
Övriga avsättningar	157	157	167	179	197	197	181	182				
Räntebärande skulder	33 976	33 341	32 882	32 046	30 669	30 399	28 393	28 268				
Leasingskuld	1 243	1 243	1 090	1 091	1 092	1 093	897	897				
Derivatinstrument	0	-	-	-	1	186	299	386				
Ej räntebärande skulder	2 382	1 633	1 974	2 478	2 810	1 336	1 693	1 770				
Summa eget kapital och skulder	90 735	92 083	95 302	94 307	91 437	87 988	83 605	82 235				

Nyckeltal

	2023				2022				2021			
	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2	Kvartal 1	Kvartal 4	Kvartal 3	Kvartal 2
Finansiella¹												
Avkastning på eget kapital, %	-14,3	-23,3	6,1	13,6	24,3	12,5	10,3	11,4				
Räntetäckningsgrad, ggr ²	2,6	2,8	3,5	3,6	4	4,1	4,3	4,1				
Soliditet, %	48	49	51	51	51	51	51	51				
Belåningsgrad fastigheter, %	40	38	36	36	35	36	35	36				
Skuldkvot, ggr	15,4	15,6	15,4	15,1	14,5	14,7	14	14,1				
Skuldsättningsgrad, ggr	0,8	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7				
Aktierelaterade¹												
Periodens resultat per aktie, kr ²	-5:04	-8:68	2:30	5:01	8:69	7:02	3:40	3:67				
Eget kapital per aktie, kr	137	145	153	151	145	141	134	130				
Kassaflöde från löpande verksamhet per aktie, kr	1:44	1:49	0:97	1:90	1:88	1:03	1:36	1:01				
Antal utestående aktier vid periodens utgång, tusental	314 577	314 577	314 577	317 352	318 998	321 332	321 998	321 998				
Genomsnittligt antal aktier, tusental	314 577	317 221	318 102	318 175	320 165	321 665	321 998	322 602				
Fastighetsrelaterade												
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	90	89	90	89	89	90	91	91				
Totalavkastning fastigheter, %	-1,7	-3,4	0,9	5,1	3,3	8,7	1,9	2,1				
Överskottsgrad, %	72	73	74	73	73	76	79	76				

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.

	2023	2022	2022
	31 mar	31 mar	31 dec
Soliditet			
Eget kapital, Mkr	43 175	46 351	45 514
Balansomslutning, Mkr	90 735	91 437	92 083
Soliditet	48%	51%	49%
Belåningsgrad fastigheter			
	2023	2022	2022
	31 mar	31 mar	31 dec
Räntebärande skulder, Mkr	33 976	30 669	33 341
Bokfört värde förvaltningsfastigheter, Mkr	84 994	85 996	86 348
Bokfört värde projekt- och exploateringsfastigheter	795	875	892
Belåningsgrad fastigheter	40%	35%	38%
Skuldkvot			
	2023	2022	2022
	31 mar	31 mar	31 dec
Bruttoresultat, Mkr	2 234	2 217	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	81	-	81
Central administration, Mkr	-103	-102	-102
Summa, Mkr	2 212	2 115	2 140
Räntebärande skulder, Mkr	33 976	30 669	33 341
Skuldkvot, ggr	15,4	14,5	15,6
Räntetäckningsgrad			
	2023	2022	2022
	31 mar	31 mar	31 dec
Bruttoresultat, Mkr	620	547	2 161
Återläggning nedskrivning projekt- och exploateringsfastigheter	-	-	81
Tomträttsavgäld, Mkr	-12	-11	-42
Central administration, Mkr	-26	-25	-102
Summa, Mkr	582	511	2 098
Räntenetto, Mkr	-221	-127	-612
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	4,0	3,4
Avkastning på eget kapital			
	2023	2022	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Periodens resultat, Mkr	-1 584	2 782	2 376
Genomsnittligt kapital, Mkr	44 345	45 762	45 344
Avkastning på eget kapital	-14,3%	24,3%	5,2%
Totalavkastning fastigheter			
	2023	2022	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Driftöverskott, Mkr	598	554	2 240
Orealiserade och realiserade värdeförändringar fastigheter, Mkr	-2 110	2 233	-159
Marknadsvärde IB plus periodens investeringar, Mkr	87 104	83 763	86 507
Totalavkastning fastigheter	-1,7%	3,3	2,4
Skuldsättningsgrad			
	2023	2022	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Räntebärande skulder, Mkr	33 976	30 669	33 341
Eget kapital, Mkr	43 175	46 351	45 514
Skuldsättningsgrad	0,8	0,7	0,7
Eget kapital per aktie			
	2023	2022	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Eget kapital, Mkr	43 175	46 351	45 514
Antal utestående aktier vid periodens utgång, miljonalt	315	319	315
Eget kapital per aktie	137	145	154
Kassaflöde per aktie			
	2023	2022	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Kassaflöde från den löpande verksamheten, Mkr	453	603	1 992
Genomsnittligt antal aktier, miljonalt	315	320	317
Kassaflöde per aktier	1,44	1,88	6,29

Koncernen

Härledning av EPRA nyckeltal

Nedan redovisas härledning av de EPRA nyckeltal som Fabege redovisar.

	2023 jan-mar			2022 jan-mar			2022 jan-dec		
EPRA NRV, EPRA NTA & EPRA NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV	NRV	NTA	NDV
Eget kapital, Mkr	43 175	43 175	43 175	46 351	46 351	46 351	45 514	45 514	45 514
Aterläggning av beslutad, ej utbetald utdelning, Mkr	755	755	755	1 276	1 276	1 276	314	314	314
Aterläggning av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-1 472	-1 472	-1 472	-816	-816	-816	-1 689	-1 689	-1 689
Aterläggning av uppskjuten skatt enligt balansräkningen, Mkr	9 802	9 802	9 802	10 317	10 317	10 317	10 195	10 195	10 195
Aterläggning av goodwill enligt balansräkningen, Mkr	-	-205	-205	-	-205	-205	-	-205	-205
Avdrag av verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-3 374	-3 374	-	-3 204	-3 204	-	-3 500	-3 500
Avdrag av derivat enligt balansräkningen, Mkr	-	-	1 472	-	-	816	-	-	1 689
Avdrag av uppskjuten skatt enligt balansräkningen efter justering av bedömd verklig uppskjuten skatt, Mkr	-	-	-6 428	-	-	-7 113	-	-	-6 695
NAV, Mkr	52 260	48 681	43 725	57 128	53 719	47 422	54 334	50 629	45 623
utestående antal aktier, miljoner	314,6	314,6	314,6	318,9	318,9	318,9	314,6	314,6	314,6
NAV, kr per aktie	166	155	139	179	168	149	173	161	145

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
EPRA EPS			
Förvaltningsresultat, Mkr	351	381	1 373
Avdrag för skattemässiga avskrivningar, Mkr	-192	-165	-767
Summa, Mkr	159	216	606
Nominell skatt (20,6%), Mkr	33	44	125
EPRA resultat totalt (förvaltningsresultat minskat med nominell skatt), Mkr	318	337	1 248
Genomsnittligt antal aktier, miljoner	314,6	320,2	317,2
EPRA EPS, kr per aktie	1:01	1:05	3:93

	2023 jan-mar	2022 jan-mar	2022 jan-dec
EPRA Vakansgrad			
Bedömd marknadshyra för vakanta hyror, Mkr	363	364	363
Hyresvärde, årsbasis, hela portföljen, Mkr	3 528	3 360	3 313
EPRA Vakansgrad, %	10%	11%	11%

Moderbolaget

Resultaträkning

Belopp i Mkr	2023	2022	2022
	jan-mar	jan-mar	jan-dec
Intäkter	124	81	352
Kostnader	-211	-176	-422
Finansnetto	-58	-18	1 033
Resultatandel intressebolag	0	0	0
Värdeförändringar räntederivat	-217	881	1 753
Värdeförändringar aktier	-1	0	-3
Bokslutsdisposition	0	0	398
Resultat före skatt	-363	768	3 111
Aktuell skatt	0	0	-
Uppskjuten skatt	73	-159	-428
Periodens resultat	-290	609	2 683

Balansräkning

Belopp i Mkr	2023	2022	2022
	31 mar	31 mar	31 dec
Andelar i koncernföretag	13 400	13 400	13 400
Övriga anläggningstillgångar	46 912	46 449	46 340
<i>varav fordringar hos koncernföretag</i>	<i>45 390</i>	<i>45 642</i>	<i>44 629</i>
Omsättningstillgångar	88	64	134
Likvida medel	2	196	24
Summa tillgångar	60 402	60 109	59 898
Eget kapital	11 359	10 786	12 404
Avsättningar	345	79	382
Långfristiga skulder	45 137	45 555	44 156
<i>varav skulder till koncernföretag</i>	<i>14 069</i>	<i>18 495</i>	<i>13 972</i>
Kortfristiga skulder	3 561	3 689	2 956
Summa eget kapital och skulder	60 402	60 109	59 898

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 514 Mkr (489) 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

Hyresintäkter och fastighetskostnader samt realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheter är direkt hänförliga till fastigheter i respektive segment (direkta intäkter och kostnader). I de fall en fastighet byter karaktär under året ingår resultatet från fastigheten i respektive segment för den tid som fastigheten legat i segmentet. Central administration och poster i finansnetto har schablonmässigt fördelats på segmenten i enlighet med dess andel av det totala fastighetsvärdet (indirekta intäkter och kostnader). Fastighetstillgången är direkt hänförlig till respektive segment och redovisas per balansdagen. Samtliga intäkter och kostnader hänförliga till Birger Bostads verksamhet redovisas inom segmentet Bostad.

Inga omklassificeringar har gjorts under perioden.

NOT 4 EU-TAXONOMIN

Andel som omfattas av taxonomin (eligibility)

KPI	Totalt, Mkr	Omfattas av taxonomi, %	Andel förenligt med taxonomin 2023 kv1, %
Omsättning	848	100	65
Driftutgifter	41	100	56
Kapitalutgifter	756	100	23

Fabegé 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, driftutgifter 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 driftutgifter:

Driftutgifter 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 driftutgifter 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 klimatreiliens.

Fabeges bedömning är att 65 procent av omsättningen, 56 procent av driftskostnaderna och en 23 procent av kapitalutgifterna är förenlig med taxonomin baserat på uppfyllelse av mål 1 inklusive DNSH-kriterierna. Utfallet är baserat på 2022 års utfall för primärenergital. 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, antikorrupktion, transparens kring skattebelastning samt fri konkurrens.

De fullständiga tabellerna redovisas endast årsvis och återfinns i Fabeges Års- och hållbarhetsredovisning 2022 på sidorna 134-136.

**ÅRETS BYGGE 2023**

Vi är otroligt stolta över att Kvarteret Poolen utsågs till Årets Bygge, kategori samhällsfastigheter 2023.

Årets Bygge är Byggindustrins prestigefyllda pris som varje år delas ut av tidningen Byggindustrin. Priset går till ett enskilt byggprojekt som slutförts under föregående år.

Detta är Fabege

Fabege 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 31 mars 2023 ägde Fabege 102 fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 85,0 Mdkr. Hyresvärdet uppgick till 4,0 Mdkr. Till det adderades ett exploateringsbestånd inom Birger Bostad omfattande pågående och kommande bostadsutvecklingsprojekt till ett värde av 795 Mkr.

AFFÄRSIDÉ

Fabege 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

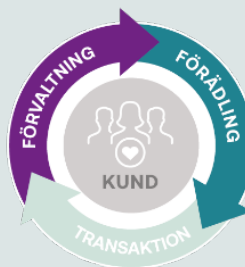
Att hitta rätt lokal för en kunds specifika behov och sedan säkerställa att kunden trivs i lokalen är kärnan i Fabeges verksamhet. Det sker genom ett långsiktigt arbete, baserat på en nära dialog med kunden, vilket skapar förtroende och ömsesidig lojalitet.

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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



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 balansomsättning.

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

2023-07-07	Delårsrapport jan – jun 2023
2023-10-19	Delårsrapport jan – sep 2023
2024-02-07	Bokslutskommuniké 2023

PRESSMEDDELANDEN UNDER FÖRSTA KVARTALET 2023

2023-03-29	Beslut fattade vid Fabeges årsstämma den 29 mars 2023
2023-03-29	Randstad flyttar till Fabège och Haga Norra
2023-03-24	Fabège är en av Sveriges bästa arbetsplatser 2023
2023-03-07	Fabège publicerar Års- och hållbarhetsrapport för 2022
2023-03-01	Kallelse till årsstämma i Fabège AB (publ)
2023-02-23	Fabège fortsätter att minska klimatavtrycket med nytt avtal
2023-02-06	Bokslutskommuniké 2022
2023-02-01	JM flyttar sitt huvudkontor till Fabège och Haga Norra
2023-02-01	Fabège säljer bostadsbyggrätter i Huvudsta till JM
2023-01-20	Inbjudan till presentation av Fabeges bokslutskommuniké 2022

FÖLJ OSS PÅ NÄTET, WWW.FABEGE.SE

På koncernens webbplats finns även en webbsänd presentation där Stefan Dahlbo och Åsa Bergström presenterar rapporten den 26 april 2023.

Fabège AB (publ)
Box 730, SE-169 27 Solna
Besök: Gårdsvägen 6, 7tr
169 70 Solna

Telefon: +46 (0) 8 555 148 00
E-post: info@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
Vd, Ekonomi- och finanschef

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